

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON  
FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL Y DESARROLLO  
HUMANO



LA POLITICA DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA DE  
INTERES SOCIAL EN EL AREA METROPOLITANA  
DE MONTERREY (AMM), N. L.

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
DOCTORADO EN FILOSOFIA CON ORIENTACION  
EN TRABAJO SOCIAL Y POLITICAS COMPARADAS  
DE BIENESTAR SOCIAL

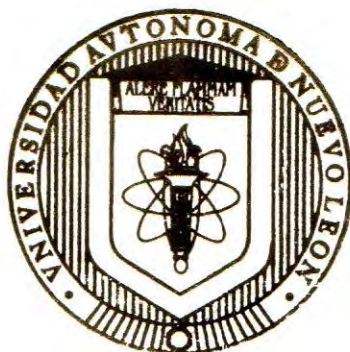
PRESENTA

JORGE LEAL IGA

MAYO 2015



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON  
FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL Y DESARROLLO  
HUMANO



LA POLITICA DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA DE  
INTERES SOCIAL EN EL AREA METROPOLITANA  
DE MONTERREY (AMM), N. L.

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
DOCTORADO EN FILOSOFIA CON ORIENTACION  
EN TRABAJO SOCIAL Y POLITICAS COMPARADAS  
DE BIENESTAR SOCIAL

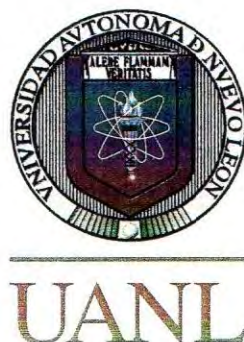
PRESENTA

JORGE LEAL IGA

MAYO 2015



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN  
FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL Y DESARROLLO HUMANO**



**LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY (AMM), N.L.**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
DOCTORADO EN FILOSOFIA CON ORIENTACIÓN EN TRABAJO SOCIAL Y  
POLITICAS COMPARADAS DE BIENESTAR SOCIAL**

**PRESENTA**

***JORGE LEAL IGA***

**MAYO 2015**



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN  
FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL Y DESARROLLO HUMANO**



**UANL**

**LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY (AMM), N.L.**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
DOCTORADO EN FILOSOFIA CON ORIENTACIÓN EN TRABAJO SOCIAL Y  
POLITICAS COMPARADAS DE BIENESTAR SOCIAL**

**PRESENTA**

***JORGE LEAL IGA***

**ASESOR**

**DR. RAÚL EDUARDO LÓPEZ ESTRADA**

**MAYO 2015**





# UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL Y DESARROLLO HUMANO

FTSDH-D-ET-01

## CARTA ACEPTACIÓN DE TESIS

Los suscritos miembros de la Comisión de Tesis de Doctorado del

**Mtro. Jorge Leal Iga**

Hacen Constar que han evaluado la Tesis **"La política de vivienda y la vivienda de interés social en el área Metropolitana de Monterrey (AMM), N.L."** y han dictaminado lo siguiente:

	APROBADA	RECHAZADA	DIFERIDA	FIRMA
Dr. Raúl Eduardo López Estrada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>[Firma]</i>
Dr. Vladimir Robles Garza	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>[Firma]</i>
Dr. Jorge Zúñiga Sánchez	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>[Firma]</i>
Dra. Nora Livia Rivera Herrera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>[Firma]</i>
Dr. Hernando Castillo Eguía	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>[Firma]</i>

En vista de lo cual, hemos decidido APROBAR esta tesis y damos nuestro consentimiento para que sea sustentada en examen de grado del Doctorado en Filosofía con Orientación en Trabajo Social y Políticas Comparadas de Bienestar Social.

Vo.Bo.

*[Firma]*  
**MTS. Olga Lidia Martínez Chapa**  
 Subdirectora de Estudios de Posgrado  
 Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano UANL



FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL  
 Y DESARROLLO HUMANO  
 SUBDIRECCIÓN DE  
 ESTUDIOS DE POSGRADO

San Nicolás de los Garza N.L. a 27 de Agosto de 2014



**Visión  
2020  
UANL**

"Educación de clase mundial,  
un compromiso social"

Cd. Universitaria, C.P. 66451  
 San Nicolás de los Garza, Nuevo León; México  
 Tels. y fax: (81) 8352 1309, 8376 9177



Dedico esta tesis especialmente a mi esposa y a mis hijos,  
quienes compartieron el sacrificio que significó  
la hermosa pero ardua tarea de estudio  
en camino al grado de doctorado.



Con agradecimiento y profundo respeto para mi asesor de tesis  
Dr. Raúl Eduardo López Estrada; de quien recibí el apoyo  
invaluable de su experiencia para mi investigación.

Agradezco el apoyo del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología [CONACYT]  
sin el cual no hubiera sido posible la realización de la presente investigación;  
con el deseo de que los resultados y recomendaciones vertidos en  
las conclusiones del estudio sean de utilidad para la política  
de vivienda social afiliada en México.

# Tabla de contenido:

Resumen.....	V
Capítulo 1: Introducción.....	1
Capítulo 2: Marco Teórico.....	21
2.1.-La política social.....	21
2.2.-Política de vivienda y la vivienda social.....	23
2.3.-Política de vivienda en México.....	27
2.4.-Política de vivienda social afiliada.....	32
2.5.-El mercado de la vivienda social afiliada.....	36
2.6.-La vivienda en la periferia.....	40
2.7.- El bienestar social y la vivienda.....	45
Capítulo 3: Estrategia Metodológica.....	61
3.2.-Descripción del capítulo.....	62
3.3.-La naturaleza de las preguntas y los objetivos.....	63
3.4.-La inducción.....	64
3.5.-La teoría fundamentada y la epistemología.....	65
3.6.-El sitio de la investigación (El Área Metropolitana de Monterrey).....	68
3.7.-La documentación.....	77
3.8.-La entrevista.....	78
3.8.a.- <i>La muestra</i> .....	79
3.8.b.- <i>La guía de entrevista</i> .....	81
3.9.-La organización de la información.....	84
3.9.a.- <i>La categorización</i> .....	84
3.9.b.- <i>La codificación</i> .....	85
3.9.c.- <i>El uso del software</i> .....	86
3.10.-El análisis.....	88
3.11.-Programación de tiempo de actividades.....	94
Capítulo 4: Resultados.....	95
4.1.-Descripción del seguimiento para el análisis.....	95
4.2.- Análisis de las categorías finales.....	99
4.3.- Respuesta a las preguntas de investigación.....	156
Capítulo 5: Conclusiones.....	162
BIBLIOGRAFÍA:.....	167



<b>ÍNDICE DE FIGURAS, GRÁFICAS Y MAPAS</b>	<b>Página</b>
<b>Figura No.1</b> Estructura de la política de vivienda en la República Mexicana.	29
<b>Figura No.2</b> Bienestar social que proporciona la vivienda social	54
<b>Figura No.3</b> Esquema de exploración básica de categorías con EtnographV6.	90
<b>Figura No.4</b> Esquema de exploración básica de identificadores con EtnographV6.	90
<b>Figura No.5</b> Esquema de relación básica entre categorías e identificadores con EtnographV6.	91
<b>Figura No.6</b> Esquema de exploración de la consistencia teórica Etnograph V6.	91
<b>Figura No.7</b> Relación entre las categorías y los identificadores más influyentes	97
<b>Figura No.8</b> Resultados de consistencia teórica	98
<b>Figura No.9</b> Esquema del Circulo vicioso social en la política de vivienda social afiliada	161
<b>Gráfica No.1</b> Créditos y subsidios de vivienda otorgados en el año 2011	9
<b>Gráfica No.2</b> Opinión sobre atributos de la calidad de vida vinculada a la vivienda	16
<b>Gráfica No.3</b> Créditos de vivienda otorgados en la ciudad de Monterrey, N.L.	70
<b>Gráfica No.4</b> Créditos de vivienda otorgados por municipio (Apodaca, García y Gral. Escobedo)	71
<b>Gráfica No.5</b> Líneas de población total y habitantes en casa independiente en Monterrey, N.L.	72
<b>Gráfica No.6</b> Líneas de población total y habitantes en casa independiente en municipios de Apodaca, García y Gral. Escobedo, N.L.	72
<b>Mapa No.1</b> La República Mexicana y la ubicación de Nuevo León.	68
<b>Mapa No.2</b> El estado de Nuevo León y el Área Metropolitana de Monterrey	69
<b>Mapa No.3</b> El Área Metropolitana de Monterrey y los municipios que la integran	69
<b>Mapa No.4</b> Vista aérea viviendas Paraje San José, García, N.L.	73
<b>Mapa No.5</b> Vista aérea viviendas Portal de Santa Rosa, Apodaca, N.L.	73
<b>Mapa No.6</b> Vista aérea viviendas Col. Serranías 1er. Sec., Gral. Escobedo, N.L.	74
<b>Mapa No.7</b> Estratificación del empleo en la población de las colonias de estudio	75



## Resumen

Una de las formas en las que el ciudadano mexicano tiene acceso a la adquisición de vivienda de manera permanente en su país, es por medio de la vivienda de interés social. Los trabajadores adscritos en el sector formal de la economía en México son los únicos que pueden ser adjudicados como beneficiarios a un crédito de vivienda de este tipo; pero de ellos, solamente los que perciben como ingreso una cantidad equivalente a varias veces de salario mínimo pueden aspirar a un crédito (Boils, 2004; UN-Hábitat, 2011:49), lo cual determina que actualmente solo los ciudadanos mexicanos con empleo formal y con posibilidad económica, pueden adquirir una vivienda de interés social.

En otros países de Latinoamérica como el caso de Chile, Colombia y Costa Rica, el enfoque del gobierno no es el de proveer vivienda de manera directa al ciudadano, sino por la vía de la creación de estatutos legales, políticos y regulatorios que marquen las condiciones del acceso a la vivienda a través del mercado (UN-Hábitat, 2011a:5).

En México la dependencia que existe entre la capacidad económica del ciudadano adjudicado con una vivienda de interés social y lo que esa cantidad es capaz de construir, ha determinado el lugar y el tamaño de la vivienda que se le ofrece como producto. Dichos factores han llevado en la actualidad a viviendas con capacidad cuestionable en extensión de área interior, así como la carencia del equipamiento urbano necesario que le provea el bienestar adecuado a las familias que habitan esos desarrollos en el Área Metropolitana de Monterrey.

Hasta el momento, los estudios relacionados con la producción de vivienda de interés social en México han sido mayormente elaborados desde una visión cuantitativa; enfocando su interés específicamente al análisis del déficit numérico en cantidad requerida de viviendas o el rezago en cuanto a su calidad constructiva, pero muy poco se ha aplicado en cuanto a la capacidad de la provisión del bienestar que esas viviendas significan para sus moradores.

Esta investigación consideró de especial importancia la percepción que tienen las familias que habitan esas viviendas en función del uso cotidiano en ellas, tanto del espacio interior como de las posibilidades que les ofrece el entorno. Por esa razón, en este estudio se ha privilegiado el análisis desde un enfoque cualitativo de las condiciones que proveen —o no— de bienestar a las familias acreedoras de una vivienda de interés social en el Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León.

Para obtener una visión objetiva en el resultado, se incluyó en la presente investigación la documentación pertinente de fuentes tanto internacionales como nacionales de especialistas en el tema, así como la revisión de las leyes y programas sociales vigentes emitidos por los tres niveles de gobierno; municipal, estatal y federal en México. Asimismo, se obtuvo la visión que se tiene al respecto a nivel de funcionarios públicos encargados de diseñar, coordinar y llevar a cabo los programas de vivienda social en el estado de Nuevo León.

En la construcción de los resultados se incluyó como dato fundamental, la propia opinión de los usuarios de vivienda de interés social y la observación del investigador estrictamente apegada a la estrategia metodológica contenida en el presente estudio para complementar la fusión de todas las partes descritas.



Se consideró de primordial importancia el uso del paradigma cualitativo para el análisis de la presente investigación dado que se indagaron elementos de origen tanto objetivo como subjetivo en el uso de las viviendas de la muestra seleccionada, tales como los que se generan en la percepción de los usuarios del tipo de vivienda específico. Este ejercicio añadió un elemento innovador al estudio de la vivienda de interés social que no tiene antecedente en la línea de análisis que se propuso para la presente investigación.

Por ello se presenta un extenso capítulo de estrategia metodológica con el seguimiento que propone una idea innovadora en materia de vivienda social para las subsecuentes investigaciones de este tipo, que apoyen en el análisis cuando lo que se busque sea de un origen similar al que se ha pretendido alcanzar en el presente objeto de estudio.

## Capítulo 1: Introducción

La presente investigación buscó analizar la interacción entre la política social de vivienda y la vivienda de interés social<sup>1</sup>. Específicamente en esta investigación se examinaron las orientaciones de la política de vivienda en México para el caso de la vivienda de interés social, las acciones públicas para atender el déficit de la demanda habitacional y sus efectos en el bienestar social<sup>2</sup> en la zona metropolitana de Monterrey Nuevo León, México.

### *Vivienda y bienestar social*

El uso de la vivienda ya sea en renta, en propiedad o en cualquier forma de tenencia, es un bien que de alguna manera requiere todo ciudadano para vivir en cualquier país del mundo. Es un lugar indispensable para que la familia pueda desarrollar no sólo sus actividades cotidianas y de descanso sino además el sitio donde el estilo de vida puede tener un buen desempeño en su bienestar colectivo. En este contexto, se destaca la afirmación de De Pablo Serna (2009), "La vivienda es uno de los ejes principales de la política social, ya que constituye un elemento fundamental del bienestar de la familia al proporcionar seguridad y sentido de pertenencia e identidad". Por consecuencia la mayor parte de los gobiernos han implementado políticas públicas relativas a la vivienda. Aguilar y Lima (2009) definen a la política pública, como el conjunto de acciones intencionales y causales, orientadas a la realización de un objetivo de interés hacia el beneficio público, que debe ejecutarse en correspondencia con los cumplimientos de las funciones públicas. También Montoro (1998) aborda una definición en términos generales precisando, que la política social incluye el diseño y ejecución de programas y actividades encaminadas a cubrir las necesidades básicas de la población en donde se involucra el sector público y el privado dependiendo de las necesidades de cada sociedad. Así, en estas definiciones se destacan las acciones y actividades orientadas a objetivos, que buscan el beneficio público para satisfacer las necesidades básicas de la población, en este caso en relación a la vivienda.

Siguiendo estas definiciones, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo [OCDE] (OCDE, 2011), estipula que los gobiernos intervienen en el mercado de la vivienda para

---

<sup>1</sup> Según la ONU (UN-Hábitat, 2009), no existe una definición común para el término "**Vivienda de interés social**" al menos para los países de Europa ya que cada país tiene diferentes formas de conceptualizarlo. Sin embargo cada país implementa algún tipo de formato de vivienda en gran medida diseñado para satisfacer las necesidades de hogares que no pueden adquirir una vivienda de nivel aceptable estándar, lo que significa que algún tipo de subsidio está involucrado invariablemente. (UN-Hábitat, 2009); "Financing Affordable Social Housing in Europe"

<sup>2</sup> Provisionalmente, Según Chasco y otros (2003), El "**bienestar social**" se puede definir como el conjunto de sentimientos de satisfacción tanto materiales como inmateriales que producen en las personas una serie de condiciones materiales entre cuyas dimensiones se encuentra la vivienda (Chasco, 2003). Éste concepto se ampliará en la parte del *marco teórico*.



aumentar la posibilidad de las personas en el aseguramiento y el acceso equitativo a ésta. Entre otras cosas, esa intervención puede incluir subsidios y regulaciones fiscales que influyan en la calidad, cantidad y el precio de la vivienda. De la misma manera, en algunos casos se intervenga para apoyar a los hogares con desventaja y así redistribuir el ingreso.

En México, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT], plantea como uno de sus objetivos principales; “Ser generadores de bienestar social, en comunidades competitivas y armónicas” (INFONAVIT, 2011); El Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012 asume que “La vivienda constituye la base del patrimonio familiar, es el centro de la convivencia y del desarrollo social y humano sustentable. Es también uno de los motores más importantes del crecimiento económico y de la generación de empleo”. De ahí que este Plan establezca la necesidad de “ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecida, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos” (Plan Nacional de Desarrollo, 2007: 137).

No obstante la existencia de los lineamientos de la OCDE, del Plan Nacional de Desarrollo, y a la ampliación del acceso al crédito para el financiamiento de la vivienda; es notable la insuficiencia de las leyes que establecen los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar el objetivo de que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El Estado Mexicano solamente en casos excepcionales está obligado a proporcionar vivienda a ciertos grupos, conforme a lo establecido en la *Ley del derecho a la vivienda* [Housing Rights Legislation] de la ONU (UN Human Rights, 2002). Carballada (2002), explica en cierta medida la justificación de añadir a la vivienda dentro de las provisiones sociales de la política social, argumentando que algunos grupos marginados en la sociedad requieren de vivienda imposible de conseguir por sus propios medios económicos, y que ante tal situación recurren a la ilegalidad alterando el Estado de derecho.

Esta última situación es significativa en el caso mexicano a pesar de reconocerse la importancia de la vivienda para el bienestar social, ya que todavía en el país hay una problemática no solucionada. En el año 2008, 8.9 millones de familias estaban en rezago habitacional<sup>3</sup> ampliado debido a que no contaban con una vivienda o las viviendas estaban construidas con materiales de baja calidad y duración, según la Sociedad Hipotecaria Federal (2011).

#### *Déficit<sup>4</sup> de vivienda (La problemática actual de la vivienda en México)*

Con una población en constante crecimiento, la política de vivienda aplicada en México en el año 2000 fue insuficiente para atender las necesidades de la población. De acuerdo a los datos proporcionados por el *Consejo Nacional de Fomento a la Vivienda* [CONAFOVI] (2012), eran necesarias 2.8 millones de viviendas adicionales a las 21.51 millones existentes, la cantidad de viviendas adicionales se determinaron al sumar 0.76 millones de viviendas en

<sup>3</sup> El "rezago habitacional" en México se mide en función del hacinamiento y el deterioro que presenta la vivienda (CONAFOVI, 2012)

<sup>4</sup> Se ha denominado como "déficit" al número de hogares sin vivienda (CONAFOVI, 2012)



condiciones de hacinamiento<sup>5</sup> y 2.04 millones de viviendas en condiciones de sobrecupo<sup>6</sup>, sin tomar en cuenta la cantidad de viviendas que presentan deterioro debido a que fueron construidas con materiales de baja calidad y duración (CONAFOVI, 2012). Todo ello representando un 13% de déficit en este rubro.

La demanda de construcción de vivienda y su déficit continúan. El problema apunta principalmente a la asignación de recursos económicos, porque hay una inversión insuficiente en la oferta de vivienda en México que no garantiza la provisión de vivienda necesaria, lo que eliminaría el exceso de demanda en el mercado (González Tejeda, 2006).

A esto podemos aunar que las familias en México han tenido que ir solucionando el déficit de vivienda como han podido. La imposibilidad de contar con vivienda para los jóvenes que ya se encuentran en edad de crear su propia familia ha traído consigo el inconveniente de verse forzados a vivir dentro de la vivienda de sus padres con las condiciones de hacinamiento que ello conlleva. Para el año 2010, el 75% de los jóvenes entre 12 y 29 años vivía en la casa de alguno de sus padres o de ambos según la Encuesta Nacional de la Juventud 2010 que incluyó a 29,787 cuestionarios particulares de jóvenes ubicados dentro del territorio nacional en la República Mexicana (Instituto Mexicano de la Juventud [IMJUVE], 2011).

Según el *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006* existían 756 mil hogares que no contaban con una vivienda propia y por ello se encontraban hacinados o compartiendo habitación con otra familia (Diario Oficial de la Federación [DOF], 2002:15; Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública [CESOP], 2006). Esto a partir de la comparación entre el total de viviendas y los hogares reportados en dicho censo (CESOP, 2006).

Según la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. [CIDOC], con dato extraído del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, el rezago habitacional ampliado (RHA) está compuesto por las viviendas habitadas por dos o más hogares (hacinamiento). Pero además, el rezago habitacional está considerado por los hogares cuya vivienda está construida con materiales en deterioro y las que requieren algún mejoramiento por la calidad de sus materiales en paredes y techos (CIDOC, 2010). Lo cual indica que el rezago habitacional no solamente se mide en la demanda insatisfecha de vivienda de interés social, sino también en las condiciones en que se encuentra la vivienda ya habitada.

A éste respecto los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2008 [ENIGH], revelan que el 25.5% de la población nacional se encontraba viviendo en condiciones probables de hacinamiento, entendido como la ocupación de más de una familia en una misma vivienda.

También, tomando en consideración que el mercado que mayormente demanda una vivienda es la población de hombres y mujeres jóvenes, la estructura por edad en México muestra una fuerte población en ese rubro, con lo que la satisfacción de la demanda en vivienda se dificulta todavía más.

<sup>5</sup> Entendiéndose por *hacinamiento*, la vivienda donde habitan dos o más familias y por sobrecupo a la vivienda que no puede alojar a todos los integrantes de una familia

<sup>6</sup> Entendiéndose por *sobrecupo*, a la vivienda en donde los cuartos dormitorio son compartidos por 2.5 o más personas.



Resumiendo los puntos de interés que se desprenden a partir del déficit de vivienda en México, se puede inferir que la demanda no satisfecha de vivienda indica *que la política pública en esta materia, tiene enormes retos, y el estudio de la problemática vinculada con la habitación es de importancia, tanto por las necesidades de la población como por la provisión de entornos que permitan su bienestar social.*

Es por ello, que con la presente investigación se pretendió hacer una contribución al conocimiento, a través de un estudio que examinará la pertinencia, los alcances y las limitaciones de la política social de vivienda en México, así como las implicaciones que las acciones de dichas políticas públicas representarían en el bienestar social. Especialmente en la vivienda de interés social, por ser a la que pueden tener acceso las clases menos favorecidas económicamente en la sociedad mexicana y en Monterrey Nuevo León.

### *La política de la vivienda en México: un enfoque histórico*

El tema de la vivienda en México no es algo nuevo, ya en La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, en su artículo 123, fracción XII, se estableció: “Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas” (Cámara de Diputados, 2012c).

Fueron buenos propósitos en los cuales el Estado delegó la responsabilidad a la empresa privada. La intención de los legisladores de esa época aparece como un ideal, basado en principios sociales que no se pudieron llevar a cabo, primero por razones vinculadas con la pobreza del país después de la Revolución Mexicana; y segundo, porque salvo raras ocasiones, la empresa capitalista asumía –y asume actualmente– esta responsabilidad.

Así, aunque con este artículo de la Constitución se establecían las bases para un incipiente programa de apoyo a la vivienda, el problema no surgiría sino hasta algunos años después, cuando efectivamente la política de vivienda mostró ser “letra muerta” ya que no se efectuaron muchas acciones para facilitar el acceso a la vivienda de los mexicanos. Esto aplicaba sobre todo en el sector rural. En tanto que en el sector urbano la política de vivienda fue dejada para otros momentos, ya que se consideró por parte de los gobiernos federales que había otras prioridades. Influyó también el hecho de que la presión demográfica no era en esos momentos un imperativo insoslayable.

Hacia 1910 la migración de la población rural a la ciudad ya se veía como un problema que iba surgiendo y en el caso de la Ciudad de México, la forma de alojar a dichos emigrantes era totalmente improvisada. Citando datos del censo (1900), había 13,199 familias sin domicilio propio en la ciudad de México. Se infería que existían entonces 13,000 familias que probablemente habitaban con otras familias compartiendo estrechos alojamientos, en la mayoría de las ocasiones en condiciones de hacinamiento en vecindades (antiguas casonas o nuevas pero construidas como vecindad), en terrenos no permitidos y en lo que se llamó “alojamientos temporales” (Barbosa 2003).



Posteriormente la situación de la vivienda no cambió sustancialmente, la problemática continuó sin la consideración de su importancia. Antes de 1940, ni la densidad poblacional ni el porcentaje de la población urbana se podía considerar una amenaza a la vivienda en México. El mayor porcentaje de la población era rural y la expectativa de ocupar las ciudades era muy remota. La evolución de la problemática vino a mitad del siglo pasado entre 1945 y 1950 con la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana a niveles que no tenían precedente en México, la necesidad de vivienda para la población se acentuó gravemente (CESOP, 2006).

Según Villavicencio y Durán (2003), precisamente antes de 1940, entre 1932 y 1934 se realizaron las primeras viviendas vinculadas a programas de apoyo oficial que fueron de vivienda unifamiliar y se destinaron principalmente a obreros (108 casas) y a maestros (205 casas) con apoyo del entonces Departamento del Distrito Federal. Fue en los años cuarenta y como respuesta al aumento de la demanda habitacional, que empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para ciertos grupos de derechohabientes (trabajadores del Estado). Luego entre 1947 y 1948 el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de vivienda social en la Ciudad de México (Unidad Miguel Alemán) con 1,080 viviendas en total (Villavicencio y Durán, 2003).

Aplicando en números lo que significó esa intensa migración del campo hacia las ciudades, se tuvo que durante el período entre 1940 y 1970, más de 6 millones de campesinos emigraron a los centros urbanos (Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística [CNJUR], 2010).

A pesar de los programas mencionados, esa masiva emigración a centros urbanos fue impresionante e inevitablemente se propició la invasión ilegal de predios urbanos. Ward (1989) menciona que en México el medio más importante por el cual los pobres obtenían sus tierras era por la vía de subdivisiones ilegales (fraccionamientos clandestinos, patrocinados por una compañía que otorgaba escrituras, pero en que los servicios como luz, gas, alumbrado, pavimentación, eran escasos) (Ward, 1989).

En resumen: a pesar de que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la empresa está obligada a proporcionar *habitaciones cómodas e higiénicas* a los trabajadores, son raras las ocasiones en que esto se lleva a cabo con total disposición por parte del empleador. En los tiempos en los que la Constitución se escribió, el punto de la vivienda era más un deseo que una necesidad, puesto que el verdadero problema surgió cuando se produjo la migración masiva hacia las ciudades en busca de mejores oportunidades de vida, evento que ocurrió entre 1940 y 1970 en México con mucha fuerza. En la actualidad como en la mayor parte del siglo XX, el gran reto de los gobiernos urbanos de México es atender efectivamente a las ciudades en donde el crecimiento poblacional ha sido muy acelerado (Cabrero y García, 2010); tanto, que en ocasiones la necesidad de vivienda urbana, aunada a la carencia de recursos para adquirirla, ha forzado a las familias a obtenerla por las vías no legales.

### *La ilegalidad de la propiedad en México y el inicio de las instituciones de vivienda*

El déficit no detuvo a las familias mexicanas en la búsqueda de la obtención del bien, puesto que la vivienda en cualquiera de las formas en que se pueda vivir (individualmente, en pareja,



matrimonio, familia con hijos, etc.), con las limitaciones tanto de presupuesto como de disponibilidad, llevó al individuo a su consecución de manera ilegal cuando fue necesario<sup>7</sup>

Feuerman (2002) dice que casi todo país subcapitalizado tiene un sistema de propiedad formal, sin embargo, sólo unos pocos pueden acceder a él y con frecuencia los costos de la operación legal son más altos que los costos inherentes a la supervivencia en el sector extralegal.

La gravedad es la aparición de la corruptela que se deriva de esa situación, Feuerman (2002) explica que el ciudadano ve una salida operante en el hecho de preferir la vía ilegal como medio inmediato y mucho más económico de solución a sus problemas, pero entonces esa ilegalidad es seguida por el resto de la población ante la complacencia del gobierno (contrato social), lo que deriva en acuerdos extralegales en lugar de crear leyes nuevas e imponerlas (Feuerman, 2002:4-5).

Dicho sea de otra forma; la tendencia entonces para el ejercicio explicado es llegar a acuerdos ilegales y generar esa conformidad que el autor denomina “contrato social”, en donde ya todos los involucrados incluso están de acuerdo en el resultado de seguir en la ilegalidad que abate costos y tiempos excesivos.

En México, apareció la primera etapa de la industrialización por sustitución de importaciones (ISI) comprendiendo durante 1940 y hasta el principio de la década de los ochenta, misma que se caracteriza por el rápido crecimiento económico y que se da por la combinación de la estabilidad política del Estado central del presidente en turno y la intervención de Estados Unidos en la segunda guerra mundial. Esta situación impuso a México restricciones externas a la importación de bienes manufacturados surgiendo así un nuevo régimen de crecimiento económico.

La migración rural se convirtió en el mecanismo fundamental de provisión de mano de obra para la industria en expansión con lo que, por ejemplo; Monterrey se vio obligado a proporcionar vivienda para dicha expansión (Solís, 2007). En 1940 había cerca de 20 millones de habitantes en la República Mexicana, la mayoría de ellos viviendo en las zonas rurales y después de terminar la segunda guerra mundial, surgió una demanda de productos para el mercado internacional (principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica). Este fenómeno fue una de las causas principales de que los flujos migratorios favorecieran el aumento de la dimensión de las áreas urbanas de mayor población en México (Rionda, 2006).

Con ese éxodo migratorio del campo a la ciudad, apareció un crecimiento desordenado de las áreas urbanas más importantes de México (específicamente: D.F., Guadalajara, Puebla y Monterrey, localidades que más adelante serían consideradas como “grandes ciudades”), que impactaron a nuestro país y respondieron más a la demanda de los mercados internacionales que a las del mercado interno Mexicano (Rionda, 2006).

En 1949 el gobierno Mexicano se hizo cargo de grandes obras de infraestructura, lo que permitió que muchas empresas constructoras fueran proveedoras de obras públicas. Muchas de esas empresas eran propiedad de funcionarios públicos aprovechando las influencias del poder;

<sup>7</sup> La apropiación ilegal de la vivienda en México se abordará más adelante con Ward (1989).



el mismo presidente de México a principios de los años 50 era propietario de una próspera empresa de urbanización (Ramales, 2008).

En la ciudad de México por los años cuarenta, el rápido crecimiento poblacional urbano causado por la industrialización obligó al acomodo de la población inmigrante en edificios de alquiler en el centro de la ciudad. Para 1952 se estimaba que 14% de la población de la ciudad vivía en alojamientos contruidos por sí mismos en asentamientos irregulares dentro del Distrito Federal (Ward, 1989). Con la necesidad de vivienda de toda esa población rural sumada al grupo político de la época que vio su oportunidad en la industria de la construcción, surgió en México un acuerdo no escrito entre la población de escasos recursos y el gobierno (contrato social), que permitió la obtención de tierra de manera ilegal y que finalmente convino a ambos.

Este acuerdo puede comprenderse en la estrategia que el gobierno utilizó para controlar a la sociedad otorgando la obtención de tierras de manera ilegal a los grupos de poder que comandaban a la población necesitada de vivienda, a cambio de apoyo político para el partido en el poder (Ward, 1989).

¿Qué tanta necesidad puede experimentar una persona o familia para llegar a considerar la invasión de un terreno que no le pertenece, para construir "ilícitamente" la vivienda para su familia? ¿En qué argumento sostendría la justificación de dicha acción? Ward (1989), asevera que por medio de la invasión de terrenos algunos pobres en México podían consolidar su hogar; podían entonces mejorar su nivel absoluto de vida y aunque vivían en condiciones hostiles, una comparación con las condiciones de vivir en el campo los hacía comprender que se encontraban en una posición privilegiada.

El problema del crecimiento urbano no se terminó para la década de los años mil novecientos setenta y ochenta, las tasas de crecimiento de la vivienda urbana se dispararon a magnitudes de 5 y casi 4 por ciento respectivamente mientras que las rurales se quedaron en un rango del 1 por ciento; lo anterior habla de la fuerza de la concentración urbana que vivió el país en esa época, naturalmente eso deja ver la importancia que adquirió el problema habitacional y demográfico para el Estado mexicano en esa década (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública [CESOP], 2006).

Para 1972, el Estado mexicano decidió enfrentar la expansión del crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios, sistematizando una política habitacional a partir de un conjunto de instituciones que se especializarían, por sectores, para atender las exigencias de vivienda en México, surgiendo así el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) (INFONAVIT, 2011). La creación del INFONAVIT y el FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado), ocurrió bajo la premisa de reconocer en el artículo 123 el derecho a la vivienda de la clase trabajadora y naturalmente atenderla (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública [CESOP], 2006).

En la preocupación del Instituto "INFONAVIT", estaba (y está actualmente) no sólo la promoción y el impulso a la construcción de vivienda para los trabajadores, sino que dicho bien se convierta en un generador para el bienestar social de las familias favorecidas con los apoyos que provienen del organismo gubernamental.



En un segundo “objetivo”, la meta del INFONAVIT fue más allá y menciona también su compromiso para: *“Mejorar la calidad de vida de nuestros derechohabientes en un entorno sustentable en el que puedan desarrollar su potencial como individuos y ciudadanos”* (INFONAVIT, 2011). Nótese en éste segundo objetivo del INFONAVIT la proyección de aplicar su iniciativa no únicamente a la construcción de la vivienda, sino también a la procuración de entornos circundantes y sustentables en los proyectos que impulsa. Esto último se vislumbra un poco más complicado, dado que esencialmente la primera tarea de los objetivos mencionados parece de un alcance de por sí complejo. Estas medidas fueron insuficientes, el problema de la vivienda había alcanzado gran magnitud. El déficit en la vivienda ha venido sosteniéndose a pesar de las instituciones que se han diseñado para solucionar el problema.

### *El gobierno como promotor*

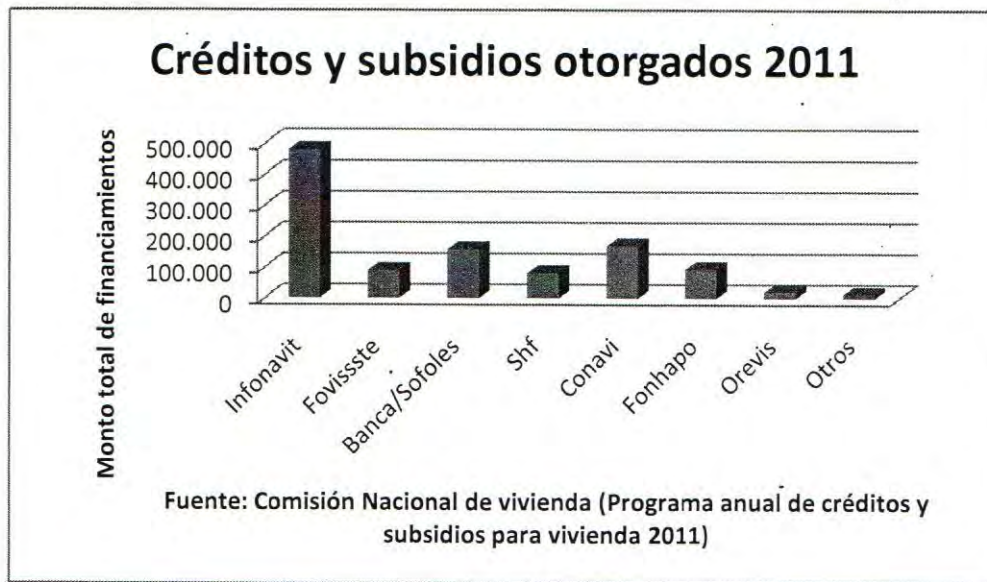
Se ha expuesto cómo las instituciones responsables de la vivienda social actúan conforme a los motivos y alcances en beneficio de la ciudadanía, marcados en las políticas de vivienda. Así pues los gobiernos como actores principalmente responsables de ese bienestar social, aplican una parte importante de sus recursos en el apoyo a los programas de vivienda, pero no solo es el gobierno sino que hay otros protagonistas involucrados en la promoción de la vivienda. En México, también los empresarios y bancos son impulsores de los desarrollos de vivienda para los trabajadores.

Actualmente el país cuenta con varios organismos de vivienda, entre ellos: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [FOVISSSTE]; el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda [FOVI]; el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares [FONHAPO]; Banca/Sofoles; Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]; La Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI]; Las Organizaciones Estatales de Vivienda [OREVIS] y otros (CONAVI, 2011). Posiblemente quién no conoce el volumen de participación económica en proyectos de desarrollo de vivienda en México, suponga que los bancos son los principales promotores al aportar la mayor cantidad de dinero para la vivienda. Sin embargo, en el periodo 1995-1999, el porcentaje de cobertura total para la vivienda, proveniente de organismos públicos ascendió a 98.5 por ciento; La banca comercial únicamente otorgó crédito para vivienda media y residencial y sólo cubrió el 1.4 por ciento de los créditos (de Pablo Serna, 2009).

En cuanto al monto de financiamiento, INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE y FONHAPO, ejercieron el 86.3 por ciento del total de recursos del sector; la banca comercial sólo 5.9 por ciento y otros organismos 7.8 por ciento (de Pablo Serna, 2009). Esto da una idea de la importancia que tienen estos cuatro organismos públicos nacionales en el financiamiento a la vivienda. En otras palabras, se destaca la pertinencia de analizar a los organismos gubernamentales en el desarrollo y políticas que impulsan a la vivienda social, los cuales eran los principales promotores de vivienda en México al menos en el período mencionado —de 1995 - 1999—. En la gráfica No.1 se muestran los créditos y subsidios otorgados en el año 2011 por parte de las instituciones mencionadas.



**Gráfica No.1.- Créditos y subsidios de vivienda otorgados en el año 2011**



La política de vivienda en México ha cambiado y los promotores de la misma también. Al menos en parte, el “Estado postrevolucionario” en México creó la cultura del pago retrasado, dado que el acreedor de un crédito de vivienda procedente de instituciones oficiales, consideraba que no tenía una exigencia rigurosa del pago de su adeudo, lo que en ocasiones llevó hasta la condonación tácita del mismo (Boils, 2004), aunque es un hecho que la vivienda de interés social en México nunca ha recibido los suficientes recursos fiscales para satisfacer la demanda necesaria, en realidad los principales recursos para ello han provenido de la intervención de la banca y del ahorro de los trabajadores (García Peralta, 2010).

Pero como en cualquier diseño de un procedimiento que no es sustentable, la política de vivienda fue inoperante cuando la demanda superó las posibilidades de apoyo económico. En 1987, el INFONAVIT modificó su sistema financiero para adecuarlo a las condiciones de la economía inflacionaria del momento. Se propuso que el precio de la vivienda financiada se tradujera a su equivalente en número de veces el salario mínimo vigente y la cantidad resultante constituiría el monto del crédito. Con base a las disposiciones económicas del Banco Mundial, se reorientaron en México las funciones de acuerdo al modelo neoliberal hacia la consecución de un Estado más eficaz dirigido hacia los intereses económicos de capitales internacionales (Maya, 2008).

Con la globalización<sup>8</sup>, la visión internacional que guarda el Estado, se debilita o bien se extingue y como institución se vuelve incluso poco relevante (Maya 2008), lo cual ha modificado las estructuras funcionales institucionales de vivienda en México.

<sup>8</sup> Interpretación de la “globalización” como la eliminación de la posición suprema del Estado frente a la economía y el poder de la oferta y demanda, a consecuencia de los desequilibrios en el mercado internacional (Mateus y Brasset, 2002).



En realidad el INFONAVIT abandonó su papel de promotor de vivienda y siguiendo los lineamientos del Banco Mundial en 1994, se convirtió tan sólo en un facilitador de vivienda (García Peralta, 2010). La medida no vino sola pues en 1992 México había solicitado un préstamo por 300 millones de dólares al Banco Mundial para apoyo de vivienda y al finalizar con pagos cubiertos a satisfacción de dicha institución, en 1997 fue otorgado otro crédito por 450 millones de dólares y pagado nuevamente a plenitud por México. En febrero de 1999 el gobierno mexicano concertó un nuevo financiamiento por 505 millones de dólares con el propósito de reestructurar el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda [FOVI], pero el Banco Mundial estableció condiciones al otorgar esos financiamientos para sacar adelante lo que consideraría como “una adecuada política habitacional” en México. En concreto —el Banco Mundial— establece que el rubro para apoyo a vivienda debe ser “rentable”, o sea que los intereses no deberán ser menores que las tasas de inflación. En otras palabras, que los organismos de promoción habitacional en el Estado mexicano deben obtener ganancias como lo hacen las empresas privadas (Boils, 2004).

La nueva situación que afrontaría el Estado se complicó, ahora el Estado mexicano —en lo que concierne al INFONAVIT— pasó de ser financiero y constructor a ser eminentemente financiero, responsabilizando al sector privado de la producción de vivienda de interés social (Maya 2008). Desde esa nueva situación, las instituciones de vivienda del Estado solamente tienen incumbencia en las tareas de vigilancia y respaldo financiero, abandonando su intervención directa en los procesos de edificación y diseño de las viviendas, labor que a lo largo de décadas habían venido desarrollando (Boils, 2004).

En la década de los noventa parecía que algunas bondades de la apertura al mercado de la vivienda a crédito se hacían patentes con la banca privada respondiendo a la desregulación, otorgando préstamos hipotecarios y las constructoras participando en las licitaciones públicas para construcción de vivienda social. Las empresas conseguían créditos para la construcción de vivienda a tasas del mercado internacional y los contabilizaban a tasas nacionales, lo que convirtió a la vivienda de interés social en un negocio financiero. Todo esto aunado a la desaparición de la supervisión en la construcción de parte del INFONAVIT, repercutió irremediabilmente en la calidad de la vivienda construida, construyéndose ahora “miles de casitas” en la periferia de las ciudades (García Peralta, 2010).

Siguiendo los requerimientos de rentabilidad del Banco Mundial, en los que se incluía que tan sólo las familias con ingresos superiores a los cinco salarios mínimos eran candidatos a conseguir un crédito para vivienda, —cuando el precio de mercado para la vivienda más económica era de \$150,000 pesos—, la medida dejaría a las clases sociales menos favorecidas económicamente sin posibilidad de obtener una vivienda de interés social, pues era (y es) una cifra que los mexicanos de menos recursos en México no pueden alcanzar (Boils, 2004). Si bien la política del INFONAVIT pretendía ampliar la oferta de vivienda, el acceso se dificultó para la población de menores recursos y el INFONAVIT perdió así uno de sus objetivos fundamentales, que era el de representar un fondo solidario para la vivienda de los trabajadores, pues se ha transformado en fuente de recursos para el negocio inmobiliario habitacional (García Peralta, 2010).

La gestión gubernamental de la producción habitacional (entre los que se encuentra el INFONAVIT), quedó desvirtuada para convertirse en generadora de ganancias de empresas



privadas de la construcción y su papel fundamental en el desarrollo social quedó relegado (García Peralta, 2010).

En resumen del apartado, es posible afirmar que la vivienda de interés social en México ha pasado por varias etapas, empezando por un desinterés inicial, cuando la mayor parte de la población se encontraba viviendo en zonas rurales, por lo que la demanda por la construcción de vivienda no revestía un gran interés por parte del gobierno; seguida por una etapa en que las condiciones laborales tanto nacionales como extranjeras, provocaron una fuerte emigración hacia las principales ciudades de la República Mexicana, lo que motivó la necesidad repentina de crear las condiciones de alojamiento para dicha población. El resultado fue un crecimiento descontrolado de las manchas urbanas que incluyó la ocupación de terrenos ilegales para su cumplimiento.

El Gobierno al enfrentar el problema, creó las instituciones necesarias para atender la demanda de vivienda, enfocando su esfuerzo de apoyo económico hacia la clase trabajadora inscrita en el padrón del empleo formal. Pero con el transcurso del tiempo y las presiones económicas sobre todo de las instituciones de crédito internacionales, se ve forzado a cambiar su esquema de administración total por una que lo limita a la gestión de intermediación entre los desarrolladores masivos de vivienda de interés social, los usuarios y sus patrones, y las instituciones nacionales e internacionales de financiamiento para la vivienda. Todo ello, inhibiendo la función original por la que fueron creadas las instituciones nacionales de vivienda social en México, que es representar el «fondo solidario» para los ciudadanos que mayormente requieren del acceso a ese tipo de vivienda en el país.

### **La vivienda en Monterrey, Nuevo León**

En concordancia con lo que precede, en donde se describió el cambio en la política de vivienda del Estado para los usuarios del INFONAVIT, se emprenderá en este apartado la aplicación de la nueva política de vivienda en el caso específico del AMM en donde se realizará la presente investigación. A este respecto es importante ahora puntualizar el contexto de su desarrollo urbano.

Si bien es cierto que lo que ahora es el AMM ha experimentado cambios en su constitución urbana desde fines del siglo XIX y durante el XX, posiblemente las transformaciones más importantes se suscitaron a partir de 1950, cuando Monterrey se transformó en metrópoli incorporando los municipios de Guadalupe y San Nicolás de los Garza que tan sólo tenían 12,600 y 10,500 habitantes respectivamente, además de integrar al municipio de San Pedro Garza García (Garza, 1994). En buena parte esa transformación a metrópoli fue el resultado de la intensa migración del campo y de otros estados a las zonas urbanas de mayor posibilidad laboral en la República Mexicana, entre las que se encontraba Monterrey.

Durante los años 60s los habitantes del municipio de Monterrey representaban el 86.4% de la población del Área Metropolitana de Monterrey y en la misma década se anexaron los municipios de Santa Catarina, Apodaca y General Escobedo. En este marco, Monterrey redujo



su participación en la población del AMM<sup>9</sup> al 68.3% del total. Adicionalmente entre 1970 y 1980, solamente se agregó el municipio de Juárez al AMM. Como se puede apreciar, a medida en que fueron creciendo demográficamente los municipios anexos, Monterrey empezó a reducir su participación demográfica debido al crecimiento del resto de los municipios del AMM, lo que muestra una gran expansión hacia la periferia (Garza, 1994).

En este contexto de una dinámica urbana caracterizada por el crecimiento demográfico, expansión territorial, exacerbación de problemas urbanos y siguiendo las modificaciones de la política de vivienda que se presentaron a nivel nacional; en el AMM también se produjo, a partir del año 2000, el crecimiento de desarrollos habitacionales para los trabajadores formales que podían acceder al INFONAVIT. Fue a partir del inicio de la década —del año 2000— que en la expansión urbana se observó el crecimiento de zonas en donde se construyeron viviendas de dimensiones reducidas que siguieron los lineamientos de la nueva política habitacional del Estado descrita anteriormente.

Este tipo de vivienda, es la que se produce por medio de la política de vivienda en México para el trabajador inscrito en el padrón formal del trabajo, comúnmente denominada como *vivienda de interés social*. Ésta es precisamente la que interesa a la presente investigación y que para fines analíticos, mediante las precisiones que al respecto se harán más adelante en el marco teórico, desde éste momento para el presente trabajo se denominará como *vivienda social afiliada*<sup>10</sup>.

Tanto la *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* como el *Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, N.L.*, sientan el precedente para aseverar que al rango entre 61 y 78 metros cuadrados construidos en vivienda unifamiliar para lotes de 98 metros cuadrados de terreno se denominará "VITAL" (Vivienda unifamiliar máxima en terreno oficial mínimo).

Se entenderá que por encima del "VITAL" no se considerará como vivienda mínima oficial y por debajo de él, al espacio que merece ser estudiado en su factibilidad para los usos patrimoniales familiares como vivienda digna y decorosa, promotora del bienestar social.

#### *La nueva vivienda en el AMM*

La reconfiguración del espacio urbano del AMM a partir de la década del 2000, relacionada con la vivienda social, tuvo como antecedente inmediato la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León publicada en el periódico oficial del estado de fecha 08 de febrero de 1991, en donde se estableció que el tamaño mínimo del frente de los lotes para vivienda habitacional popular, residencial y social progresivo sería de 7 metros, 10 metros y 7 metros, respectivamente. Más tarde, en la iniciativa presentada por el Poder Ejecutivo del Estado de ese entonces se propuso eliminar las denominaciones existentes sustituyéndolas por dos categorías

<sup>9</sup> Las siglas AMM significan Área Metropolitana de Monterrey, en lo sucesivo se utilizarán estas siglas.

<sup>10</sup> Vivienda gestionada por instituciones del Estado que se adquiere a crédito fondeado por medio de recursos fiscales, aportaciones de los trabajadores y de organismos internacionales, cuyo valor incluyendo el del terreno al término de su edificación no excede en quince veces al salario mínimo vigente en la zona de interés en México elevado al año.



para la vivienda en los fraccionamientos: habitacionales y habitacionales progresivos. Pero además se propuso para los fraccionamientos habitacionales, que el frente de los lotes fuera de 5 metros como mínimo, y 3 metros para los fraccionamientos habitacionales progresivos. Esta propuesta fue publicada en el periódico oficial del estado mediante el decreto número 143 de fecha 12 de febrero de 1993.

Otro antecedente que influyó en la reconfiguración urbana del AMM fue el Programa Nacional de Vivienda (México) 1995-2000, en donde se estableció como una de sus líneas estratégicas la autoconstrucción y el mejoramiento de vivienda rural y urbana, además del apoyo a la autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda (de Pablo Serna, 2009). De aquí entonces que la construcción de desarrollos habitacionales en el AMM; promovidos por la nueva política de vivienda social del INFONAVIT a partir del año 2000, se ajustó a esos lineamientos.

Estas medidas motivaron más tarde, durante 2007, una nueva legislación en relación a la vivienda, considerando el argumento de la ONU en referencia a Habitat II donde se señala que las condiciones de vida son la causa principal de los conflictos sociales violentos y la disminución de la seguridad personal. En esta legislación se reconoce que los gobiernos tienen la obligación fundamental de facilitar a las personas la obtención de vivienda y de proteger y mejorar los hogares y los vecindarios. Así, diputados integrantes del grupo legislativo correspondientes a la LXXI legislatura (2006-2009), presentaron una propuesta de reforma a los artículos 150 y 156 de la ley de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, ante el Congreso del Estado de Nuevo León con el fin de modificar las dimensiones útiles que en este momento se consideran las mínimas para aprobación de uso para vivienda de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado (Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL], 2007).

Al considerar un grave error la medida aprobada de los frentes de entre 3 y 5 metros, los legisladores propusieron en su iniciativa frentes mínimos de 7 metros y superficie mínima de vivienda a razón de  $140\text{m}^2$  (HCNL, 2007). Posteriormente, para el año 2012, la *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* en su artículo 204, especificó un mínimo de 7 metros lineales como frente para los lotes de vivienda unifamiliar, una dimensión mínima de 98 metros cuadrados de terreno para dichos lotes y el dejar 37 metros cuadrados como área mínima libre de construcción (HCNL, 2012), lo cual limita a un máximo de construcción (en una planta) de 61 metros cuadrados en esos lotes mínimos.

En el *Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, N.L.*, artículo 4, punto XVI, se define como "COS" al coeficiente de ocupación de suelo que determina la superficie de desplante construible en una edificación sobre un predio, que para uso de suelo habitacional unifamiliar es de 0.8 (Gobierno del estado de Nuevo León, 2011), y que aplicado a los 98 metros cuadrados de dimensión mínima de la ley de desarrollo urbano (HCNL, 2012), *permiten 78 metros cuadrados contruidos de desplante*.

Lo que precede muestra dos situaciones importantes. Por una parte, una transformación en la política de vivienda, específicamente aquella relacionada con la vivienda para los trabajadores formales inscritos en el INFONAVIT y que permitió el acceso de la iniciativa privada y el abandono por parte del Estado de la construcción; y por otra parte, una legislación en el Estado



de Nuevo León, similar a la de otros estados de México, que permitió viviendas construidas en superficies pequeñas.

Algunos autores, entre ellos Maya (2008), mencionan que queda evidente el problema de dejar en manos de la iniciativa privada la construcción de la vivienda social, cuando no se actúa dentro de un marco de reglamentación adecuada, sino débil, acompañada de una alejada supervisión de Estado, obsoleta y ajena de la población realmente necesitada de vivienda, consecuentemente los problemas de índole social, urbano, económico y ambiental se dejan sentir en las ciudades a un nivel de gravedad que empieza ya a ser notable. De aquí entonces podemos desprender la pregunta: *¿Qué tanto esta nueva política social de grandes desarrollos inmobiliarios satisface las necesidades familiares para mejorar su estilo de vida y bienestar social?*

Se podría suponer que los nuevos desarrollos habitacionales con vivienda de dimensiones pequeñas favorecen un hacinamiento dentro de los hogares y por ende dificultar la convivencia familiar y propiciar con ello problemáticas como la violencia familiar e inseguridad en los barrios y vecindades (HCNL, 2007). Es posible, a partir de esta situación, interrogarse acerca de *¿que tanto el uso de una vivienda por debajo del espacio mínimo favorece problemas sociales en esas familias que no tienen otra opción más que la de vivir ahí?*

Es indudable que en la nueva política de vivienda, específicamente aquella relacionada con la vivienda social, no se tomó en cuenta la opinión de los usuarios potenciales. La orientación estuvo determinada por intereses de rentabilidad de la empresa privada dedicada a la construcción y las necesidades del Estado mexicano para retornar los créditos recibidos por parte de instituciones financieras internacionales, quienes impusieron directrices y condicionamientos para la implementación de la política de vivienda. A continuación se presenta la diferencia entre las necesidades de los usuarios, las decisiones de expertos y los administradores de la vivienda pública.

### *La nueva política de vivienda y la satisfacción en el uso y consecución de la vivienda*

Dado que el tipo de vivienda social en México que interesa en la presente investigación es la que se produce por medio de la política de vivienda en México, se incursionará ahora en el análisis del uso de la misma, dada la importancia de conocer mejor lo que significa la satisfacción en el usuario y así entender cuáles son los elementos que le dan satisfacción al utilizar su casa para potenciar su personalidad o sentir la comodidad que lo lleva a “crecer” como persona. El arquitecto Pelli (1995), cuestiona los modelos convencionales de las políticas de vivienda destinadas a los sectores más pobres de América Latina, que están enfocados a solucionar las carencias de bienes y servicios, y reclama la intervención activa del habitante en el proceso del diseño urbano y habitacional.

Tal parece que entre más involucrado se encuentre el habitante en el proceso del diseño y obtención de su vivienda, tanto en lo concerniente al inmueble en particular –su vivienda específica– como en el entorno urbano, mayor también será su satisfacción al momento del uso de la misma. Por otro lado, el autor –Arquitecto Pelli– también reconoce que la insatisfacción



del ciudadano en América Latina obedece a otros detonantes más bien sociales que a continuación abordaremos.

Pelli (1995) refiriéndose a América Latina, menciona que los sectores más pobres exhiben carencias que no se limitan a la simple falta de bienes y servicios básicos, sino a la misma realidad de su vida y su presencia en la sociedad, que son igualmente imperiosas y que le impiden su plena satisfacción y su acceso a una estructura democrática equitativa.

La distancia en la jerarquía social toma parte en la insatisfacción que experimenta el usuario de vivienda de América Latina. Pelli, destaca carencias como el poder de gestión del ciudadano en el involucramiento de las decisiones, dada la distancia tan grande al poder (gobierno) y carencia de inserción social equitativa. En otras palabras, la exclusión social que experimenta el ciudadano Latinoamericano le impide participar en los programas que determinan el diseño de su vivienda. Entonces según Pelli (1995), ya que el habitante obtiene su vivienda construida conforme a un patrón que no obedece tanto a su programa de necesidades particulares, sino a las que el gobierno y los desarrolladores de vivienda consideran aptos para él, posiblemente la evaluación de dichos expertos<sup>11</sup> no sea del todo acertada.

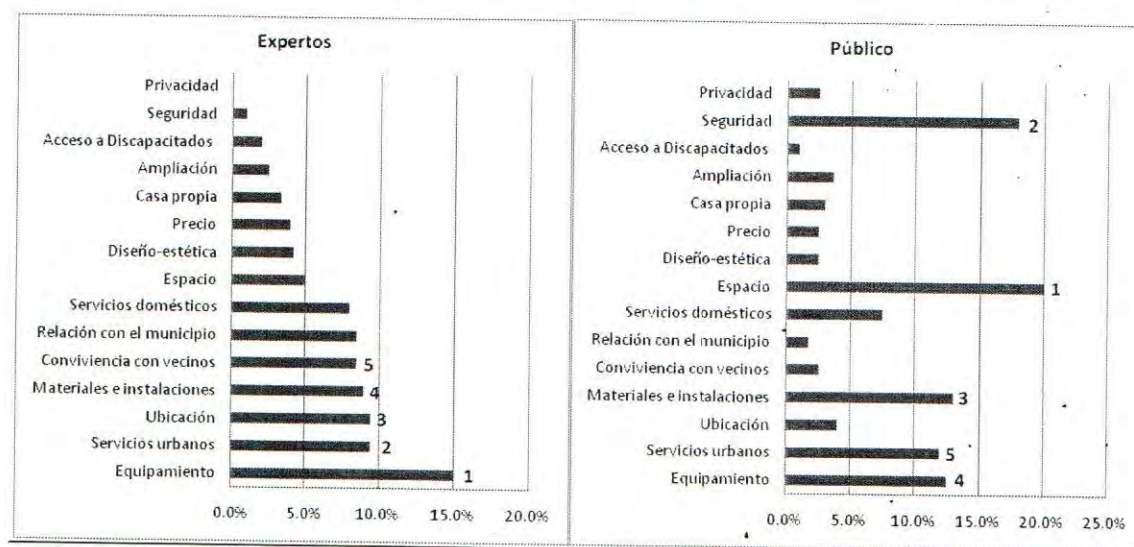
El «Índice de calidad de vida vinculada a la vivienda [ICVV]» es la “valoración subjetiva de elementos objetivos que permiten la vida digna y sustentable de las personas en sociedad, su desarrollo pleno y felicidad, considerando su contexto y expectativas”. Lo anterior con base en un análisis del concepto calidad de vida derivado de definiciones existentes, opiniones de expertos y de instituciones, y en línea con la nueva visión y misión del INFONAVIT (Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. [CIDOC], 2010).

La "habitabilidad" es el componente de dicho índice que más cuestionamientos genera por parte de los expertos y la población, tanto de vivienda precaria como de la producida industrialmente. La visión de quienes hacen las políticas, producen o analizan la situación de la vivienda, difiere en mucho de la opinión de quienes ahí viven. Mientras que para los primeros los cuestionamientos se concentran en lo urbano (carencia de equipamientos, mala calidad de los servicios y ubicación), para los segundos el problema central es el de la falta de espacio en las viviendas, su calidad de construcción y la problemática de seguridad en los conjuntos (CIDOC, 2010). Veamos la siguiente gráfica explicativa al respecto;

<sup>11</sup> Con la definición de “expertos”, nos referimos a los arquitectos, ingenieros, desarrolladores de vivienda, instituciones nacionales de vivienda e incluso legisladores involucrados en el diseño físico específico de la vivienda de interés social.



**Gráfica No.2.- Opinión sobre atributos de la calidad de vida vinculada a la vivienda**



Fuente: Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. [CIDOC], 2010

Los expertos consideran como parte del rezago el hecho de que habiten dos o más familias en una sola vivienda; en cambio, el público percibe como una imposición que las políticas de vivienda obliguen a individualizar las soluciones rompiendo las redes familiares de apoyo mutuo, tan importantes para la supervivencia y la seguridad cuando se está en situación de pobreza (CIDOC, 2010).

Es posible que consideremos increíble la distancia en la diferencia de opinión tanto de expertos como de público. Sobre todo el concepto en el que los expertos consideran como parte del rezago “de una manera lógica”, el que más de una familia ocupe una misma vivienda, mientras que el público considera una imposición el que se le obligue a “individualizar” su vivienda quitándoles la oportunidad de apoyar a su grupo familiar extendido. Sin embargo, esa es la opinión de los públicos y se les debe escuchar y respetar.

En la tabla 2 puede observarse que los atributos mayormente mencionados por el público fueron: el espacio (referido al tamaño de la vivienda), la seguridad, la calidad de materiales y las instalaciones; mientras que para los expertos en la materia fueron equipamiento, servicios urbanos y ubicación. Entonces de aquí extraemos que es imprescindible involucrar al habitante (público), de la vivienda intensamente en el proceso de diseño y solución que tendrá el producto, puesto que los “supuestos” que de alguna manera toman los expertos para la solución de vivienda conservan una distancia que los aleja de la necesidad específica que requiere el mercado.

Tal vez, por la insatisfacción que resulta de la falta de consenso entre autoridades ejecutantes e inquilinos de las viviendas, o tal vez, por el hecho de ajustar la vivienda un poco más a las necesidades específicas familiares, las familias de bajos recursos han financiado la construcción progresiva de sus viviendas con los pocos recursos a los que tienen acceso,



solamente que el resultado se convierte en viviendas de baja calidad por la falta de asesoría técnica (CIDOC, 2010).

Lo anterior muestra entonces que al no darse el involucramiento de las personas que habitarán el inmueble (sea el caso de la vivienda social afiliada), se corre el riesgo de tener que diseñar la vivienda con posibilidades de ampliación para que las oportunidades de remodelación y el mantenimiento de la misma sean utilizadas como un ejercicio que pudiera constituir un apoyo en la satisfacción de la casa en un intento de particularizar el uso al individuo que la habita.

### **Preguntas y objetivos de investigación**

La política de vivienda social en Monterrey ha pasado por diferentes etapas y retos que han afrontado tanto los que habitan las viviendas, como el Estado y los productores de la misma. La actuación de dichos actores ha tenido que obedecer a las condiciones del entorno local, nacional e incluso en nuestros días frente a los cambios internacionales.

Si bien el tema de la vivienda ya se ha analizado, con base a la literatura consultada y con la línea de investigación que se traza aquí, el presente trabajo expone un tema poco tratado que se enfocó en el accionar de las nuevas políticas de vivienda y su pertinencia, así como su orientación hacia el déficit y su relación con el apoyo al bienestar social en Monterrey.

De acuerdo a los argumentos de autores como: Boils (2004), Maya (2008) y García Peralta (2010), en relación a las políticas de vivienda social en México; la primera pregunta de esta investigación fue:

#### **¿Cuál es la orientación de las políticas de vivienda con respecto al déficit en la vivienda social afiliada en el Área Metropolitana de Monterrey, N.L.?**

*Con esta pregunta se encontró la postura que guarda el Estado respecto a su compromiso con las familias Mexicanas cuyos miembros en actividad laboral se encuentran inscritos en el padrón formal del trabajo y son menos favorecidos económicamente en la solución de sus problemas de vivienda. Así también, se determinó si los diseños de las políticas de vivienda que prevalecen en la actualidad representan en realidad una ayuda a los nuevos planteamientos de la demanda de esas familias menos favorecidas, como los compromisos de seguir representando el fondo solidario que les ofrecen las instituciones oficiales de vivienda orientados hacia el bienestar de la población beneficiada.*

Apoyados en argumentos de autores y fuentes oficiales como: Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. [CIDOC] (2010), Pelli (1995) y Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL] (2007), en relación al diseño en la provisión del espacio interior en la vivienda social afiliada en México; la segunda pregunta de esta investigación fue:



## **¿Las políticas de vivienda apoyan al bienestar social en el Área Metropolitana de Monterrey, N.L.?**

*En este apartado se analizó la relación que guardan efectivamente las políticas de vivienda y el resultado del uso de las casas con espacios construidos por debajo del "VITAL" en la vivienda social afiliada con el bienestar social en Monterrey. La restricción económica ha suscitado el diseño y uso de ese tipo de vivienda "mínima" que surgió como un elemento importante que fue analizado a fondo y sus efectos con respecto al entorno social, lo que determinó su efecto en el bienestar social.*

El contexto de esta investigación se enfocó específicamente en el Área Metropolitana de Monterrey, atendiendo especialmente el período de estudio comprendido entre el año 2000 y el 2011; tomando en cuenta a los actores de la política social de vivienda como son: el gobierno, la empresa constructora privada y la población. Dicho período se seleccionó por los cambios drásticos en las políticas de vivienda que se han instrumentado y que marcaron diferencias sustanciales en la función del Estado como organismo de fondo solidario en el apoyo a la vivienda social afiliada. Se enfocó en Monterrey, por considerarse como uno de los tres principales destinos nacionales de la emigración que implicó en la ciudad el requerimiento repentino de vivienda social afiliada, lo cual detonó un crecimiento urbano desordenado. El objetivo de la presente investigación fue alcanzado, ya que los resultados aportan elementos importantes para la reconfiguración de la política de vivienda de nuestro país (México).

Objetivo general:

**Examinar las orientaciones de la política de vivienda en México para el caso de la vivienda social afiliada y su efecto en el bienestar social en el Área Metropolitana de Monterrey Nuevo León, en el período comprendido entre el año 2000 y el 2011.**

Objetivos específicos:

**Examinar la política de vivienda social afiliada en México.**

**Investigar de qué manera se han instrumentado las acciones gubernamentales en relación a la vivienda social afiliada en el Área Metropolitana de Monterrey.**

**Analizar la interacción que guardan las políticas de vivienda y el bienestar social de la población.**

### *Justificación de la investigación*

De los tres actores en cuestión de esta investigación: el mercado, el gobierno y la población; el único factor común que todos comparten en lo referente a la vivienda social afiliada, es la "escasez de recursos". Al respecto, con los objetivos planteados en la presente investigación se comprendió como los efectos de la nueva política de vivienda en México han afectado el bienestar de los beneficiarios involucrados, y de qué manera —esos beneficiarios— se han



adaptado a esas políticas de vivienda social específicamente en el Área Metropolitana de Monterrey.

México es un país que no puede escapar al mundo globalizado, por ello es imprescindible su adaptación a otras economías y a las instituciones internacionales, entre ellas naturalmente las encargadas de dictar las plataformas desde donde se norman las reglas a seguir en las políticas de vivienda. Con la presente investigación se han comprendido mejor esas nuevas plataformas y los cambios que ello ha generado en la política de vivienda social en México.

Se investigó en materia de legislación en México en cuanto a normas mínimas de vivienda social afiliada desde la planeación, espacios requeridos interiores y equipamiento exterior con lo cual se han detectado adecuaciones a las nuevas condiciones de la vivienda y se analizó qué tanto de todos esos cambios constituyen realmente una ventaja para quien ocupa la vivienda y cómo influye en el resultado no solamente del habitante como inquilino sino en su integración social a su entorno inmediato.

Los resultados de la presente investigación aportan evidencia que apoya al diseño de la política de vivienda social en México, mediante el conocimiento de lo que los beneficiarios de la vivienda social afiliada en el AMM requieren para alcanzar el bienestar social en el uso de su vivienda.

Específicamente los resultados obtenidos en la presente investigación aportan en el conocimiento en tres rubros que son: teórico, metodológico y práctico. En cuanto al aspecto teórico, el aporte se enfoca en la adquisición de conocimiento de las diferencias que existen entre quien diseña, coordina y da seguimiento a las políticas de vivienda social afiliada por parte del Estado en México y los beneficiarios de las mismas (Pelli, 1995; Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. [CIDOC], 2010). Asimismo, en los conceptos de habitabilidad subjetiva y objetiva necesarios en los usuarios de la vivienda para alcanzar el bienestar (Landázuri y otros, 2004; Leal, 1979; Boils, 2008; Ribeiro, 2009; Rojas, 2005; Barranco-Espósito y otros, 2010), así como los aspectos de la *vida pública* de los mismos usuarios fuera de los espacios internos de su vivienda (Silva, Correa da Silva y Magnabosco, 2010; Di Paula, 2007); todos los conceptos mencionados aplicados desde una perspectiva cualitativa, lo que permitió una comprensión profunda de la experiencia que vive cotidianamente el usuario de la vivienda social afiliada.

El aporte en el aspecto metodológico de la presente investigación radica en la aplicación de la teoría fundamentada como marco interpretativo de análisis en el uso de la vivienda social afiliada; lo cual resulta innovador desde la visión de que la vivienda social regularmente ha sido analizada por otros investigadores desde el enfoque objetivo y cuantitativo, mientras que con en esta investigación se ha construido el fenómeno de estudio desde la propia realidad que los usuarios de la vivienda consideran como importante (Taylor y Bogdan, 1996), permitiendo que la teoría resultante emerja a partir de los datos recopilados de manera sistemática en el propio terreno (Strauss y Corbin, 1990:14). El resultado que esta estrategia metodológica ha logrado es una profunda percepción del fenómeno y de las personas que la integran; desde los usuarios de vivienda social afiliada hasta los funcionarios públicos involucrados en el diseño y seguimiento de las políticas de vivienda.



Apoyados en los aportes de los dos aspectos mencionados (teórico y metodológico), ha surgido el aporte práctico de la presente investigación, donde se han encontrado áreas de oportunidad operativas que se presentan como recomendaciones al rediseño en las políticas específicamente de la vivienda social afiliada en México. La evidencia demuestra que la aplicación de esas recomendaciones pueden resultar en un mejor modelo para la política de vivienda en México que aporte beneficios tanto en los estatutos legales, como en los programas de vivienda social afiliada, sobre todo, encauzados a que los usuarios de las mismas puedan lograr elevar su nivel de bienestar individual y social con el uso de sus viviendas.

### *Viabilidad de la investigación*

Para la obtención de los datos de los recursos que el gobierno, mercado y población aportan a la vivienda en México, las nuevas formas de aplicación internacional en las políticas de vivienda y sus adecuaciones en el marco cultural Mexicano, se investigaron las fuentes secundarias como: la ONU, El Banco Mundial y el INEGI. Así como también los organismos que operan en el apoyo internacional de la vivienda.

Se revisaron las teorías y textos de los autores que arrojan datos del comportamiento de la población como resultado en la obtención de vivienda por medio de instituciones gubernamentales de la manera tradicional y la actitud que los ciudadanos habitantes de las mismas han presentado en el contexto social.

Se hicieron las revisiones de las leyes para normar el diseño y los espacios habitables en vivienda, para determinar el estilo de vida que el hábitat de dichos espacios ofrece a los habitantes de la vivienda social afiliada que viven en espacios mínimos (por debajo del "VITAL"). Asimismo, se investigó si el uso de dichos espacios permitía el bienestar social.

Para la presente investigación se utilizó un enfoque cualitativo. La evidencia empírica se realizó por medio de observación en lo referente a la selección por juicio de una cantidad referente de elementos (viviendas) proveniente de desarrollos inmobiliarios representativos al caso, donde la evidencia se recopiló por medio de entrevistas de los usuarios de dicha representación de viviendas para conocer su experiencia en el uso del inmueble y las condiciones generales del entorno con lo que se evaluó su grado de bienestar social.

Para verificar la información correspondiente a quien diseña las políticas de vivienda, de la misma manera se recopiló evidencia empírica cualitativa efectuando entrevistas tanto a funcionarios de gobierno involucrados en la gestión de las políticas de vivienda en Monterrey, como el análisis de los desarrollos habitacionales participantes en los casos de vivienda que aplicaron para el objetivo del estudio.



## Capítulo 2: Marco Teórico

En el presente capítulo se incluyen apartados en los que se aborda una semblanza de lo que significa la política social, para precisar el análisis de la política de vivienda tanto en México como en el mundo, sus diferentes tipos de implementación e interpretaciones por parte de autores que abordan la temática, sobre todo en lo concerniente a la política de vivienda social.

Luego se aborda específicamente el tema de la vivienda social afiliada en México, que se instrumenta exclusivamente para los ciudadanos inscritos en el padrón formal del trabajo y que tienen acceso a crédito para la adquisición de vivienda. Segmento poblacional de interés específico para la presente investigación.

En el siguiente apartado se examina la situación del mercado en México para la adquisición de vivienda, así como el consumo en el mercado de la vivienda social afiliada.

Por último, se abordan las circunstancias demográficas que han favorecido los desarrollos habitacionales en las periferias del AMM; asimismo, se examinan los problemas que enfrentan estos en su entorno y las acciones que desarrollan los pobladores en la habitabilidad de la vivienda social afiliada asociados con el bienestar social.

### 2.1.-La política social.

En lo correspondiente a la política social y su relación con el aspecto económico en general, Ortiz (2007) destaca que la necesidad de una política social se justifica en su colaboración con el crecimiento económico y la estabilidad política de los países, a diferencia de concebirla únicamente en su enfoque humanista (Ortiz, 2007:9). Aunque para el caso específico de México, Rodríguez (2012) asegura que la mejoría económica no garantiza el desarrollo social (Rodríguez, 2012), Ortiz (2007) puntualiza que uno de los objetivos que busca la política social es el aumentar el bienestar de los ciudadanos (Ortiz, 2007:14).

Según Montoro (1998), la política social es el diseño, ejecución de programas y actividades que realiza el sector público y privado, encaminadas a cubrir las necesidades básicas de una población determinada (Montoro, 1998). La atención a esas necesidades básicas por parte de los gobiernos ha sido tradicionalmente dirigida de forma sectorial. Algunas áreas sectoriales de las políticas sociales son: salud, educación, vivienda y asistencia social (Satriano, 2006:66). Asimismo, dicha atención ostenta un orden determinado. Para Donati y Lucas (1987), la política social tiene como objetivo el resolver los problemas sociales de la población alcanzando metas determinadas de manera jerárquica, mediante un razonamiento lógico para regular las acciones entre las personas como ciudadanos componentes de una sociedad de manera normativa, ellos —Donati y Lucas— definen a la política social como un *"conjunto más o menos coherente de principios y acciones que determinan la distribución y el control social del bienestar por medio de la vía política"* (Donati y Lucas, 1987:58).

En su argumento, Donati y Lucas (1987), dejan ver que la intervención de una política social intenta el control en el bienestar de la ciudadanía utilizando la vía política, pero dentro de



principios y acciones en las que no necesariamente se encuentra la intervención de la opinión del ciudadano.

Para Ortiz (2007), la política social es el instrumento que utilizan los gobiernos para regular las instituciones del mercado y de las estructuras sociales, incorporando en ello la manifestación de las necesidades de los ciudadanos en todos los sectores (Ortiz, 2007:6). En la definición de Ortiz (2007), es inherente el contrato social que debe lograrse en la política social, al incorporar la voz de la ciudadanía a la intervención de los gobiernos.

La política social es cambiante conforme el tiempo en el que se diseña y desarrolla. Se puede decir que en la década de los ochenta y hasta los noventa, la política social tenía un tratamiento asistencialista, donde la actuación se enfocaba en proporcionar asistencia social y los servicios básicos necesarios para que los ciudadanos lograran su desarrollo social y económico, lo cual resultó insuficiente (Ortiz, 2007:6).

A partir del siglo XXI, la política social es considerada como parte de las funciones primarias que ejerce el Estado para; promover el empleo, el desarrollo y afrontar la marginación, de tal manera que constituye una parte esencial de la Estrategia Nacional de Desarrollo para los países (Ortiz, 2007:6). Debido a ello y a que la demanda de los ciudadanos por conseguir el bienestar es diferente, se dificulta el diseño de una política social que resulte ser viable para todos. Para John Rawls (1971), es complicado precisar la visión del bienestar puramente sensorial de un sujeto que la experimenta en un momento determinado, por ello recomienda identificar a la persona que mejor represente a quien posee mayor desventaja social, y partiendo de ahí; el realizar la evaluación de los juicios ordinales de lo necesario para lograr su bienestar puede ser considerado como los *bienes sociales primarios* (Rawls, 1971:91), entendidos como los que el hombre racional desea, una vez que lo decide (p.92).

La visión del bienestar de John Rawls resulta inclusiva únicamente para aquella parte de la ciudadanía que sufre la mayor desventaja social —como él la llama—, por lo que excluye de ese beneficio a las personas que se encuentran por encima de esa línea, que no necesariamente han alcanzado el *bienestar* al situarse por arriba del mínimo nivel de ventaja social.

Adelantado (2013), destaca que la política social utiliza métodos y teorías extraídas de las ciencias sociales para ayudar a comprender el bienestar de las personas, que luego son aplicadas en acciones encaminadas a conseguir el bienestar social; apunta que dado que el concepto de bienestar social es históricamente cambiante, se utilizan diversos criterios con respecto a su precisión, y es por eso que ha surgido un nuevo enfoque en la política social, que se basa en conocer la *experiencia directa del bienestar* que manifiesta el ciudadano (Adelantado, 2013).

Como resumen del presente apartado, se puede determinar que la justificación de la necesidad de una *política social* obedece tanto a objetivos económicos como sociales, pero principalmente está enfocada a lograr el bienestar social de los ciudadanos, mediante la intervención pública y privada que se apoya en la declaración de las necesidades para alcanzar el bienestar, provenientes de la ciudadanía.



## 2.2.-Política de vivienda y la vivienda social.

En relación a las políticas sobre el hábitat, el objetivo de la *Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos* propuesto por UN-Hábitat II, puntualiza la obtención de vivienda adecuada para todos en un ambiente de desarrollo sostenible dentro del proceso de urbanización en que se encuentra el mundo, específicamente posicionando al ser humano como elemento central, con el derecho a tener una vida saludable y productiva, que le permita estar en armonía con la naturaleza (UN-Hábitat, 1996:2).

Giraldo (2004), apoyado en Amartya Sen, identifica a la *vivienda social* como un "bien de mérito no mercantil" referida al ámbito público, convenida socialmente como responsabilidad de Estado, ya que a partir de la privación de la dotación de vivienda social se ven inhibidos tanto el desarrollo de capacidades como el nivel de calidad de vida de la población.

Los conceptos de UN-Habitat (1996) y Giraldo (2004), identifican a la vivienda social como un derecho legítimo del ser humano, con la participación activa del Estado para lograrlo, pero para Torres (2007) significa el soporte a los ingresos del ser humano en carencia económica, destacando que el concepto de *vivienda digna* se asocia al derecho de un hábitat adecuado para el desarrollo de la vida, y dado que también la vivienda significa estabilidad económica, representa el patrimonio de la familia que la posee, ya que forma parte de su ingreso cuando la familia se tiene que enfrentar al desempleo (Torres, 2007:13-15).

Para Held (2000), entre los principales contenidos de la política de vivienda de interés social, se encuentra el proporcionar un acceso equitativo y accesible para los hogares de menores ingresos en los países a plazos razonables en términos de costos de construcción, apoyados mediante subsidios del sector público (Held, 2000:7). Asentando así que la participación de los gobiernos para lograr que sus ciudadanos consigan una vivienda, incluye que se les apoye en lo económico, pero el concepto de esa participación ha ido modificándose al paso del tiempo y a la diferente problemática que han afrontado las diferentes regiones del mundo.

Antes del siglo XX, la inmigración del campo a las ciudades en Europa a consecuencia de la Revolución Industrial en busca de trabajo saturó las áreas urbanas masivamente con un crecimiento en el número de habitantes superior al número de viviendas y equipamientos que los alojarían. Fue hasta principios del siglo XX que aparecen las políticas de vivienda social en Europa, que intentaron solucionar los problemas del alojamiento de los obreros que carecían del recurso económico para acceder a una vivienda, pero las condiciones económicas y políticas conflictivas de los años 30s, dificultaron la construcción de las viviendas que respondieran a esa demanda (Rodríguez, 2011:127-128).

La saturación habitacional no fue problema porque en gran parte de Europa hasta 1980 aunque se producían mas nacimientos que muertes, el descenso de la natalidad y el efecto de la inmigración compensó el envejecimiento de la población, motivo por el que a partir de ese año los gobiernos decidieron reducir la construcción de vivienda social (Rodríguez, 2011:128-129).

Para 1990, la gestión de vivienda social en Europa se ejecutaba casi en su totalidad por entidades sin fines de lucro que dependían de autoridades locales con dinero privado, el ahorro



de los hogares y los créditos regularmente concedidos por instituciones bancarias (Rodríguez, 2011:131).

En la mayor parte de Europa ha sido diferente la forma de abordar la vivienda social en cada región y país. En general son los países del norte y oeste de Europa quienes manejan mayores porcentajes de vivienda social (Scanlon y Whitehead, 2011).

En Francia la vivienda social es generalmente llamada "vivienda de renta moderada [HLM]". El caso de su tenencia es diverso puesto que la mitad de la vivienda HLM es provista por instituciones públicas locales y regionales mientras que la otra mitad es propiedad de corporaciones privadas sin fines de lucro gestionadas por grandes compañías o financiadas por grupos de caridad (Scanlon y Whitehead, 2011).

En Alemania la vivienda social nunca ha sido construida específicamente para la gente pobre porque usualmente el costo de esa vivienda está fuera de su alcance, es *la clase trabajadora* y la que compone *la clase media baja* a quien se provee de "vivienda adecuada". De hecho toda la producción de vivienda social en Alemania es construida por empresas privadas; incluso las compañías de vivienda municipales son privadas y son reguladas por la ley de comercio (UN-Hábitat, 2008:7). Además de las compañías de vivienda municipales —en Alemania—, la vivienda social es producida por otras tres diferentes fuentes privadas entre las que se encuentran las iglesias, y los fondos de inversión nacional y extranjera (UN-Hábitat, 2008:11).

Holanda posee el mayor volumen de vivienda social en Europa, el 35% de su vivienda lo constituye la vivienda social, por lo que ese tipo de vivienda se aplica tanto a familias de bajos ingresos como a las de clase media e incluso algunas de mas altos ingresos (UN-Hábitat.2008: 7-9). En Holanda las sociedades sin fines de lucro construyen y administran la vivienda social de manera independiente con el permiso del Estado, cumpliendo con la obligación de proveer vivienda a bajo costo en condiciones que contribuyan a la "vivienda decente" para las familias, manteniendo la calidad de los vecindarios. Los préstamos para su producción se soportan en el *Fondo de Garantía para la Vivienda Social* [Guarantee Fund for Social Housing], que fue fundado por dichas sociedades —sin fines de lucro— y es respaldado por el gobierno (UN-Hábitat, 2008: 12-32).

En Latinoamérica, la política social identifica a las políticas de salud, educación y algunas otras, de manera diferente que la de vivienda; por una parte porque regularmente la política de vivienda atiende a todos los grupos sociales —adultos, niños, adultos mayores, discapacitados, etc.— de manera general, lo cual determina que la creación de una política habitacional resulta muy costosa. Por otro lado, algunos economistas consideran que la vivienda es un producto de consumo que no está ligado a la política macro-económica de los países y que por lo tanto no merece la importancia que reviste la educación, la salud pública o el sistema de seguridad social, entendidos éstos últimos como problemas sociales (Gilbert, 2001:11-12).

Mientras el argumento de los economistas en Gilbert (2011), se refiere a la inexistente liga entre la política de vivienda y la política macro-económica en Latinoamérica (Gilbert, 2001:11-12), en España, la política de vivienda se circunscribe dentro de los objetivos de la política económica e intenta fortalecer otras políticas sociales, como la contribución al empleo, la movilidad y la cohesión social (Gobierno de España, 2014).



Trejo y Jones (2000), destacan que la vivienda tiene atribuciones que potencian el aprovechamiento de otras políticas sociales, al aseverar que la vivienda que sea capaz de proteger de elementos patológicos externos, y que permita el aislamiento entre las personas que la habitan previniendo así que contraigan alguna enfermedad, es una vivienda que posibilitará el desarrollo de la capacidad básica de la salud (Trejo y Jones, 2000:128). Opinan que cuando la vivienda no cuenta con el espacio que permita la privacidad de sus ocupantes, dificulta el aprovechamiento escolar, dado que una parte de los trabajos escolares se desarrolla en los hogares (Trejo y Jones, 2000:128).

Para Gilbert (2001), usualmente en Latinoamérica, los programas de vivienda social funcionan como reacción a las demandas de grupos concretos y no por una filosofía de desarrollo social, y aunque muchas Constituciones Nacionales de la región, definen a la *vivienda digna* como un derecho humano, en la práctica, raramente la política social establecida ha correspondido a su cumplimiento (Gilbert, 2001:12).

Tradicionalmente la población venezolana tenía que resolver por sí misma sus problemas de alojamiento, hasta que se estipuló en la *Ley de Vivienda de Venezuela de 1999*, la reorientación de los recursos del Estado para el reconocimiento de la atención a los derechos de vivienda para la mayoría de los venezolanos. Iniciativa que basa su precedente en el Plan Sectorial para los Barrios Caraqueños que se elaboró en el año 1994, con la participación de arquitectos especialistas, asignados por encargo del Ministerio de Desarrollo Urbano [Mindur] (Bolívar y otros, 2012:37-38).

Las obras propuestas en Venezuela para la habilitación de los barrios —presentadas mediante concurso— se realizaron a través de distintos programas, entre ellos, el de Caracas Mejoramiento de Barrios [Cameba], realizado con financiamiento multilateral entre el Gobierno de Venezuela y el Banco Mundial (Bolívar y otros, 2012:38).

Desde 1950 y hasta un poco después de 1980, la construcción de vivienda ya sea en venta o renta ha sido uno de los modelos dominantes en la provisión de vivienda social en Latinoamérica, por ello los gobiernos de esos países formularon en ese período políticas y programas dirigidos a la regularización, mejoramiento y provisión de servicios para las viviendas de interés social (UN-Hábitat, 2011a:4), aunque con diferente enfoque social y económico.

Entre 1980 y 1990, algunos gobiernos de Latinoamérica asumieron el antiguo rol al continuar siendo proveedores directos de vivienda para los hogares de bajos ingresos. Las intervenciones de esos gobiernos incrementaron el énfasis en la atención de los derechos de los pobres de la ciudad, en lugar del estricto derecho a la vivienda. En Brasil, el *Estatuto de las Ciudades*, afirmó su función al delegar a los municipios que se encarguen de asegurar que los recursos de las tierras urbanas sean utilizados para satisfacer las necesidades sociales (UN-Hábitat, 2011a:5).

A diferencia de proveer vivienda, tierra o servicios de manera directa, algunos países de Latinoamérica se han enfocado en la responsabilidad del gobierno en la creación del estatuto legal, político y regulatorio, que marque las condiciones para el acceso de los hogares en la adquisición de su vivienda pero a través del mercado, tal es el caso de países como Chile, Colombia y Costa Rica (UN-Hábitat, 2011a:5).



En el año 2012 en México, la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2012), apoyada en la Ley de Vivienda, definía como «vivienda digna y decorosa», a aquella que cumpliera con las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, servicios básicos, seguridad jurídica en su propiedad —legítima posesión—, y prevención física de sus ocupantes mediante la prevención de desastres naturales (CONAVI, 2012a: Cámara de Diputados, 2012a). Para el año 2013, la Ley de Vivienda seguía identificando a la *vivienda digna y decorosa* de la misma manera (Cámara de Diputados, 2013).

El programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos [UN-Hábitat II], define como «vivienda adecuada», a disponer de un lugar privado con espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad y tenencia, estabilidad y durabilidad; así como iluminación y condiciones de ventilación y calefacción adecuadas, incluidos los servicios de infraestructura, agua y energía apropiados. Por lo que el término utilizado —vivienda adecuada— no significa solamente el tener un techo bajo el cual el ser humano pueda guarecerse (Un-Hábitat II, 1996a).

Aunque con diferente nombre —"vivienda digna y decorosa"; en México, y "vivienda adecuada"; en UN-Hábitat II—, ambos conceptos contienen una gran similitud en los elementos que las identifican.

Para alcanzar el objetivo de que la ciudadanía tenga acceso a la «Vivienda Digna y Sustentable», la Política Nacional Urbana y de Vivienda que propone la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] desde el año 2013, incluye una mayor visión hacia las características del crecimiento demográfico urbano y las áreas desaprovechadas denominadas por la secretaría como: «subutilización del suelo intraurbano» (Nieto, 2013:9).

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU], plantea reducir el rezago de vivienda en México —entre otras cosas—, fomentando la oferta de vivienda nueva de alto estándar de calidad y sustentabilidad, aprovechando el área del parque habitacional que se encuentra desocupado, mediante un nuevo modelo de desarrollo urbano y metropolitano donde el criterio de asignación de créditos obedecerá al desarrollo basado en la "buena ubicación" que permita a los usuarios situarse cerca de sus fuentes de empleo para elevar su productividad (Nieto, 2013:26-29).

Para lograr que los ciudadanos en los países en desarrollo cuenten con "vivienda adecuada", UN-Hábitat —entre otras cosas— recomienda: enfrentar los cambios demográficos, la concentración excesiva de la población, el aumento en la pobreza y el desempleo, la falta de infraestructura y los servicios básicos, la inseguridad, y la degradación del medio ambiente (Un-Hábitat II, 1996:1).

Los puntos en los que aplican énfasis para conseguir los objetivos en la vivienda —tanto vivienda digna y sustentable, como vivienda adecuada—, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] y UN-Hábitat, son muy similares en sus enfoques demográficos, geográficos, económicos y sociales.

En México, la *vivienda social* tiene diferentes modalidades de operación y cobertura. La vivienda que puede ser adquirida por los trabajadores derechohabientes inscritos en el trabajo formal —que se construye normalmente en grandes conjuntos habitacionales—, es conocida como "Vivienda terminada de interés social [VTIS]", y el otro modelo lo constituyen los



hogares mexicanos que resuelven por su propia cuenta sus necesidades de vivienda mediante lo que se conoce como "Producción social de vivienda [PSV]", que es la construcción de vivienda sin fines de lucro que se produce en respuesta a las necesidades habitacionales de las familias ubicadas por debajo de la línea de pobreza; la inexistencia de una política de vivienda para los hogares con percepción de ingresos inferiores a los 3 salarios mínimos, ha conducido a la aparición de asentamientos humanos en zonas de riesgo y áreas de conservación ambiental (UN-Hábitat, 2011:49).

El programa *Vivienda Digna* está a cargo del Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares [FONHAPO], y los beneficiarios de dicho programa son los hogares mexicanos que se encuentran en situación de pobreza por debajo de la línea de bienestar (SEDATU, 2013:10; FONHAPO, 2013:1). La prioridad geográfica del programa se enfoca a los municipios identificados dentro de *la Cruzada Nacional contra el Hambre* y los grupos vulnerables como: mayor pobreza, dependientes económicos con discapacidad, madres solteras, jefes de familia adultos mayores, y hogares con integrantes de hasta 14 años de edad (SEDATU, 2013:3), por lo que no puede identificarse a la producción de vivienda terminada de interés social [VTIS] —dada la inherente incapacidad de los beneficiarios descritos para la adjudicación de un crédito para la adquisición de vivienda—, con la que se desarrolla por medio del programa *Vivienda Digna*.

En México, la atención a estas dos modalidades de vivienda social se encarga a diferentes instituciones; el programa *Vivienda Digna*, al Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares [FONHAPO], y el de vivienda de interés social, a varias<sup>12</sup> instituciones nacionales, entre las que se encuentra el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]. Una de las razones principales de esta diferencia en modalidad, es que *la vivienda de interés social* es un tipo de vivienda social que se adquiere por medio de crédito asignado por una institución que lo gestiona (Villavicencio y Durán, 2003) —tipología que forma parte del objetivo de la presente investigación—, mientras que el programa *Vivienda Digna*, consiste en un subsidio federal como apoyo económico para que los hogares de menores ingresos en México puedan ejercer una acción de vivienda (SEDATU, 2013:2).

### 2.3.-Política de vivienda en México

En este apartado se describe la estructura de la política de vivienda institucional en México, los organismos que lo componen, sus relaciones, así como el examen de los actores gubernamentales que intervienen en el diseño e instrumentación de dicha política. Asimismo, se presentan también las políticas de vivienda social que desarrollan otros países, privilegiando la dimensión comparativa de éstas con la aplicación de la política mexicana. Considerando estas intenciones, la revisión de la literatura muestra que la organización, seguimiento y cumplimiento de la política de vivienda en México, presenta un esquema complejo en donde intervienen el gobierno, instituciones nacionales y locales, iniciativa privada, organizaciones de la sociedad civil y la ciudadanía.

El órgano federal encargado de coordinar la función de promoción habitacional en México, así como la de cuidar que se apliquen y cumplan los objetivos y metas contenidos en el "Programa Nacional de Vivienda", es la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (Cámara

<sup>12</sup> Serán descritas más adelante.



de Diputados, 2012a). Según el artículo 9 del capítulo II de la Ley de Vivienda, el Programa Nacional de Vivienda es formulado por la Comisión Nacional de Vivienda y aprobado por el Ejecutivo Federal de la República Mexicana mediante decreto. Después, se somete a proceso permanente de control y evaluación de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Planeación y la Ley General de Desarrollo Social (Cámara de Diputados, 2012a).

El representante del Ejecutivo Federal por su parte preside el Consejo Nacional de Vivienda, que se define como la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo Federal para el seguimiento y cumplimiento de la Política Nacional de Vivienda, su fundamento aparece en el capítulo IV de la Ley de Vivienda (Cámara de Diputados, 2012a). A su vez el Consejo Nacional de Vivienda depende de la Comisión Nacional de Vivienda (Consejo Nacional de Vivienda, 2012).

Las diferentes instituciones dedicadas a la ejecución de los programas de vivienda social afiliada en México dependen de diferentes Secretarías del Ejecutivo Federal, en el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT], la situación es diferente ya que es una institución que tiene como autoridad suprema "La Asamblea General" integrada por una comisión tripartita compuesta por 45 miembros de los que 15 son designados por el Ejecutivo Federal, otros 15 por las organizaciones nacionales de trabajadores y 15 por las organizaciones patronales. Los cargos de los miembros asignados duran seis años pudiendo ser removidos por quien los designó y las bases para determinar las organizaciones tanto de trabajadores como patrones son fijadas por el Ejecutivo Federal por medio de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (INFONAVIT, 2011).

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [FOVISSSTE], es una institución dedicada al apoyo a la vivienda de los trabajadores que depende directamente de la Secretaría de Salud (Presidencia de la República Mexicana, 2012).

El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares [FONHAPO], que también apoya la vivienda social, es una institución que depende de la Secretaría de Desarrollo Social [SEDESOL] (Presidencia de la República Mexicana, 2012).

La Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], es una institución crediticia que dedica parte de su presupuesto en apoyo al crédito de la vivienda social afiliada en México y es una institución que depende de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público [SHCP] (FOVI, 2012), aunque no otorga créditos directamente a los particulares se apoya en instituciones como las Sociedades Financieras de Objeto Limitado [SOFOL], las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple [SOFOMES], bancos y entidades de ahorro y crédito popular (CONAVI, 2012). El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda [FOVI], es una institución dedicada al apoyo de créditos a la vivienda social afiliada que es administrada por la Sociedad Hipotecaria Federal [SHF] (FOVI, 2012). Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado [SOFOL] son intermediarios financieros previamente registrados ante el Financiamiento Bancario a la Vivienda [FOVI] que otorgan créditos para la adquisición de vivienda social afiliada y que reciben recursos financieros a través del sistema de subastas (FOVI, 2012).

Los Organismos Estatales de Vivienda [OREVIS], son institutos estatales de crédito a la vivienda extendidos a todo lo largo de la República Mexicana que dependen de las entidades

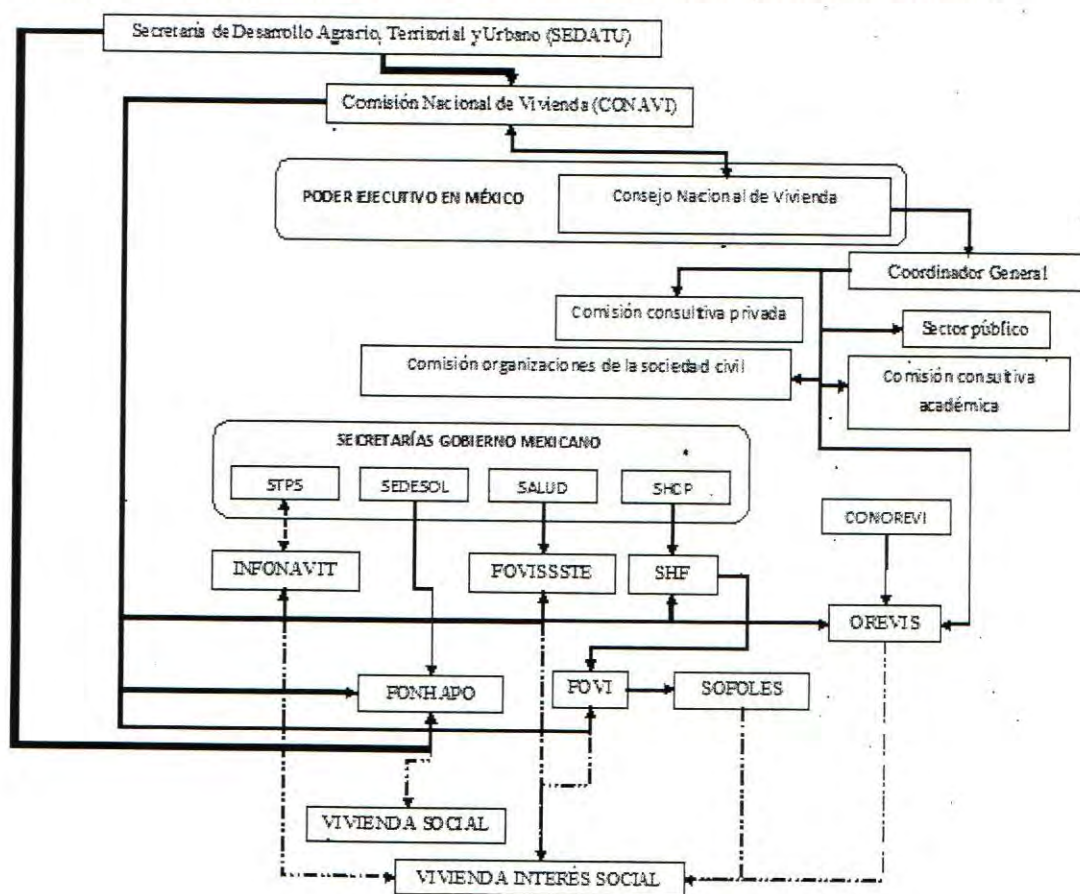


federativas correspondientes y que se encuentran adheridos al Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C. [CONOREVI], el cual se encarga de apoyar y coordinar dichos organismos locales ante las autoridades e instituciones del sector público, privado y social (CONOREVI, 2012).

El 11 de Febrero del año 2013 el Gobierno Ejecutivo Federal anunció que la Secretaría de desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, desde ese momento conocida como la SEDATU, se encargará de coordinar entre otras funciones a la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], y al Fideicomiso Fondo Nacional De Habitaciones Populares [FONHAPO], siendo así la nueva instancia coordinadora de la política de vivienda en México por lo que además presidirá la Comisión Intersecretarial en materia de vivienda (Presidencia de la República Mexicana, 2013).

Por su parte la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], el 1 de Marzo del año 2013 publicó en su sitio web oficial que en el nuevo esquema de organización que se deriva de la reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal —mismo que los agrupa a la nueva secretaría SEDATU—, la CONAVI se considera como el *brazo técnico* especializado en materia de vivienda y encargado de la elaboración del Programa Nacional de Vivienda y esquema de subsidios correspondientes (CONAVI, 2013b). En la Figura 1 puede observarse la estructura de la política de vivienda en la República Mexicana.

**Figura No.1.- Estructura de la política de vivienda en la República Mexicana.**





*Fuente: elaboración propia*

En México la política de vivienda tiene un apoyo importante del gobierno. El Programa Nacional de Vivienda indica el claro principio de otorgar los mayores apoyos a los mexicanos que tienen menores ingresos mediante créditos hipotecarios (CONAVI, 2008a). Aunque el mensaje se refiere a que los mexicanos —beneficiarios— no solamente consigan alojamiento sino que sean poseedores de la vivienda en que habitan, el programa admite la incapacidad económica tanto del gobierno como de dichas familias para adquirir vivienda, por lo que —en parte— se da el fenómeno de la invasión e incluso la comercialización extralegal de terrenos que a nivel ejidal ha jugado un papel contundente en la expansión de las ciudades (CONAVI, 2008a).

Asimismo, se indica que en el oeste de Europa se han evitado muchos problemas de vivienda precisamente porque han adoptado lo que denominan una política de vivienda de "tenencia neutral". En ésta, el ciudadano ocupante de una vivienda pueda ser considerado dueño, arrendatario o dueño con hipoteca, así aunque el inquilino no sea el dueño, de una y otra forma tiene un lugar donde vivir (UN-HABITAT, 2003).

En algunos países de Europa se ha hecho promoción para que el ciudadano adquiera su propiedad, tal es el caso de Francia donde para atender la falta de movilidad entre los sectores de alquiler y privados en vivienda social se implementó el "Programa de préstamos sin intereses [PTZ]", para los compradores de vivienda social que adquieren por primera vez; este programa también se ofrece a los arrendatarios sociales que quieren comprar (Scanlon y Whitehead, 2011). También en Europa, con respecto a los ciudadanos que desean ser poseedores de su vivienda, el "Centro de Investigaciones Sociológicas [CIS]" encontró mediante una encuesta en 1992, que en España, el 25% de las personas que manifiestan ser demandantes de vivienda, optarían por el arrendamiento como régimen de tenencia de su vivienda (Lozano, 1993), lo cual representa que tan sólo una de cada cuatro personas aceptaría la tenencia de su vivienda en régimen de alquiler contra tres que preferirían comprarla.

Independientemente de ese resultado en la demanda, probablemente la preferencia de implantar una política de vivienda en propiedad o en alquiler obedezca a una posición de función pública. En España las fuerzas políticas conservadoras se inclinan más por la política de vivienda en propiedad dado el alcance de la desgravación fiscal mientras que las fuerzas políticas socialdemócratas prestan mayor atención a las políticas de vivienda en alquiler manifestando rechazo a la desgravación fiscal como elemento privilegiado (Rodríguez, 1993).

Para la Organización de las Naciones Unidas [ONU], la política de vivienda está asociada a un sistema de gobernanza que motiva la cohesión horizontal en cada nivel de gobierno, así como el involucramiento de la empresa privada, todo eso propiciando una menor intervención pública (UN-HABITAT, 2003).

La ONU, opina que uno de los mayores problemas en la intervención del gobierno en la situación de la vivienda, está en la forma en que interviene en la problemática de la vivienda, como en el intento de control de las rentas sin hacer nada para estimular a los propietarios —arrendadores— a invertir para mejorar la calidad de la vivienda que rentan. Así la ONU asevera



que esos mismos gobiernos (entre ellos México), utilizan como política principal ofrecer incentivos extra-generosos para que la gente adquiera una casa —facilidades en el crédito como largos periodos para pagarlo—, mientras que esos ciudadanos tardarán mucho, o nunca llegarán a ser dueños totales del inmueble a causa de su falta de recursos económicos (UN-HABITAT, 2003).

A diferencia de lo que opina la ONU, la tenencia de la tierra para el ciudadano mexicano ha sido en el transcurso de su historia un asunto de principal importancia dadas las situaciones económicas y sociales que se han dado en México. Desde antes del año 1900, la diferencia entre los incrementos de precios de los alimentos —granos de frijol y maíz, entre otros—, muy superiores a los que se registraban en los salarios en México, hicieron que la mayor parte de la población viviendo principalmente en las zonas rurales utilizara sus parcelas —en donde además se situaba su vivienda— para sembrar y así poder subsistir sin la dependencia de recibir un salario (Boils, 2003), lo cual naturalmente hizo que la posesión de la tierra fuera algo más que tener un lugar en donde vivir, sino su principal medio de subsistencia.

Si bien la deuda de un crédito por un largo período de tiempo para el mexicano que desea tener una vivienda es una carga muy pesada para su economía, las familias de escasos recursos en México intentan obtener sus derechos de propiedad como una forma de ahorro a largo plazo, lo cual actualmente es un suceso que ocurre en la periferia de las ciudades en cada etapa de la expansión urbana (Alegría, 2010).

En la publicación de UN-Habitat (2012) *"Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe"*, se manifiesta que de los hogares en la región, la modalidad de vivienda en propiedad es la principal forma de tenencia jurídica independientemente del tamaño de la ciudad (UN-Habitat, 2012).

Debido a que en México el apoyo financiero para la adquisición en propiedad de la vivienda social afiliada proviene principalmente de las instituciones de gobierno, se pueden utilizar los resultados de los programas sociales de vivienda para ayudar a modificar futuras reformas que contribuyan a organizar eficientemente a las ciudades (Monkkonen, 2009).

La mejora en las bases institucionales con una buena gobernanza que permita el desarrollo de los mercados financieros aumenta el acceso de los pobres a financiar la adquisición de vivienda (Ferreira y otros, 2003), pero cuando México entró en la recesión al llegar al año 1990, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT] y los deudores sufrieron los estragos de ella, lo que le obligó —al INFONAVIT— a ejercer una política de préstamos con tasas de interés por debajo del mercado, y con ello, a resistir que los deudores incumplieran en sus pagos, con lo cual la tendencia de la institución fue perdonar pagos atrasados a dichos deudores sin quitarles la vivienda por ese motivo (Monkkonen, 2009). Motivo que debilitó financieramente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT].

El INFONAVIT en 1992 cambió su rol de una instancia constructora de vivienda a un *vehículo* de financiamiento de vivienda (Monkkonen, 2009). El *cambio de rol* del INFONAVIT —de institución encargada de la construcción de vivienda, a gestora financiera de vivienda social— demostró que si una institución del Estado cambia el diseño de su función principal de manera súbita, sin controlar las condicionantes del nuevo esquema —como lo es una estricta



política de cobro a sus deudores— hasta las instituciones creadas para proteger los fines de la política nacional corren peligro.

La falta de pago en la liquidación de créditos puede deberse a una mala planeación en la dirección y cobertura de los subsidios. Ferreira y otros (2003), comentan que la mayoría de los gobiernos latinoamericanos y en especial en México, se han efectuado dos formas de subsidio hipotecario; uno en beneficio de las clases alta y media, y otro a la población de "bajos ingresos", donde éstos últimos acceden a una vivienda de un valor que va más allá de sus posibilidades económicas (Ferreira y otros, 2003).

De hecho en México las modificaciones en financiamiento desde los noventa han transformado la industria de la construcción de vivienda de manera similar a las que prevalecen en los países desarrollados; casas que son construidas en volumen, en desarrollos suburbanos, por compañías formales privadas y compradas por medio de hipotecas. (Monkkonen, 2009).

Aunque la transformación de la industria de la construcción en México se parece mucho a la que prevalece en países desarrollados, hay una diferencia significativa porque la gran mayoría de los préstamos en México vienen del gobierno que utiliza hipotecas para apoyar a las constructoras a construir en gran escala (Monkkonen, 2009).

El argumento de la ONU donde se presenta la probabilidad de que la gente en el mundo no necesariamente desea ser propietaria de su vivienda sino que obedece a la promoción de los créditos que otorga el Estado, no necesariamente aplica a México porque además de que la importancia de la tierra por razones históricas es diferente, adoptar políticas de otros países no resulta una solución a toda costa sino el sólido análisis de nuestra propia problemática e idiosincrasia para intentar otras soluciones que pudieran resultar más adecuadas para México.

A partir de los conceptos vertidos en este apartado para los fines del presente estudio se puede definir a la política de vivienda en México como *la que se instrumenta a nivel institucional con el fin de facilitar a los ciudadanos mexicanos adscritos al padrón formal del trabajo la adquisición de su vivienda.*

A diferencia de algunos países de Europa, la tenencia en propiedad de la tierra puede no ser tan importante como para los ciudadanos en Latinoamérica y en especial en México, cuyas razones históricas han producido un especial interés en la tenencia en propiedad de su tierra y vivienda por entenderlo como un ahorro a largo plazo. Es por ello que la adquisición y el uso de la vivienda provenientes de la política de vivienda en México conectan con el bienestar social de quien la habita por medio de la accesibilidad al crédito disponible a la capacidad económica del trabajador, y el uso en lo concerniente a las necesidades materiales e inmateriales mínimas que cumple como un bien a la familia que la posee dadas las precisiones que se harán en los siguientes apartados.

#### **2.4.-Política de vivienda social afiliada**

El principal objetivo del presente apartado es la presentación y las precisiones que identifican a la vivienda social afiliada en México. Se inicia con una introducción que aborda la



política de vivienda social que no es el objetivo principal de la investigación, pero se presenta con motivo de ubicar la identificación de la vivienda social afiliada dentro de la política de vivienda.

Los esfuerzos por facilitar el acceso a la adquisición de vivienda digna para todos los mexicanos de escasos recursos requiere de un plan muy cuidadoso, porque aunque el gobierno asigna recursos para la construcción de vivienda para los ciudadanos de menores ingresos — estén inscritos en el padrón formal del trabajo o no—, dichos recursos se agotan y la capacidad de pago de los ciudadanos favorecidos es tan escasa que las políticas se rediseñan o se cancelan por esa razón, aunada a la incapacidad del gobierno de seguir apoyando económicamente.

Es por ello que el Programa Nacional de Vivienda también incluye la producción social, la autoproducción y la autoconstrucción de vivienda como medio para la solución habitacional. Sin embargo por considerarse las áreas más críticas, dicho plan dirige principalmente estos esfuerzos a las zonas rurales y a las urbanas de alta marginación social. En la estrategia No.3 del objetivo 1 de dicho plan se contempla impulsar financiamientos como apoyo a dichas zonas (CONAVI, 2008a).

No sólo las zonas rurales y las de alta marginación urbana requieren de apoyo para la adquisición de vivienda. En el *Plan Nacional de Vivienda 2007-2012* se contempla que la mitad de las necesidades de vivienda provienen de hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos, más de un tercio de hogares con percepciones de hasta tres y una quinta parte de quienes reciben hasta dos, pero también en el plan se especifica la necesidad de subsidios para que todas esas familias obtengan su vivienda (CONAVI, 2011). El *Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012*, señala que las familias en México con ingresos de entre dos y cuatro salarios mínimos normalmente no tienen acceso a créditos de instituciones para adquisición de vivienda (Plan Nacional de Desarrollo, 2007).

Con tantas condiciones financieras adversas también se vislumbra como posibilidad en el panorama la modalidad de impulsar programas de vivienda en arrendamiento con opción a compra como alternativa de solución. Como alternativa a la vivienda en propiedad en México, también el mercado de la vivienda usada o seminueva que la movilidad de la ocupación ha dejado disponible constituye un nicho de atención que puede ser usado como oferta de menor costo (CONAVI, 2008a). Aunque como ya se ha explicado, no se ajusta a lo que requiere el ciudadano mexicano por razones de idiosincrasia e historia.

Una interesante forma de capitalizar a las familias mexicanas de escasos recursos en sus esfuerzos para conseguir vivienda se presenta en la estrategia No.2 del objetivo 1 del Plan Nacional de Vivienda, que propone: fortalecer el ahorro y la capacidad de compra de la población de menores ingresos para la adquisición de vivienda nueva, seminueva o usada. Pero como línea de acción a ese deseo solamente dice: "*diseñar mecanismos para impulsar a través de las entidades financieras de vivienda el arrendamiento en todas sus modalidades*" (CONAVI, 2008a). El método para lograrlo no queda muy bien definido.

A continuación en relación a la vivienda social en México en su instrumentación como vivienda social afiliada dadas sus características específicamente planeadas para atender a los ciudadanos adscritos en el empleo formal, se toman definiciones nacionales e internacionales de la denominada *vivienda de interés social* para construir una definición propia para la



presente investigación, analizando cada aspecto que ha tenido repercusiones en la definición original y que en su momento implicó modificaciones hasta llegar al concepto que ahora tiene efecto en México, entre otras cosas, dada la apertura a la liberación del mercado de la vivienda social a la iniciativa privada en aspectos que anteriormente solamente eran atendidos por las instituciones del sector público.

No hay una definición internacional para el término "vivienda de interés social" y según la ONU el término de "vivienda social" está vagamente descrito, pero se pudiera explicar como reservado para la vivienda que es desarrollada por instituciones sin fines de lucro, predominantemente para los pobres (UN-HABITAT, 2003). Según Javier Mejía en Etchegaray y otros (1997), la vivienda de interés social en México es aquella cuyo precio no excede los 16,134 dls, y se adquiere a crédito que está fondeado por medio de recursos fiscales, aportaciones de los trabajadores y de organismos internacionales (Etchegaray y otros, 1997). Otra precisión de la vivienda de interés social en cuanto a efectos legales es la que se considera en aquella cuyo valor al término de su edificación no excede a la suma resultante del salario diario mínimo vigente en la zona de interés en México multiplicado por diez años (Maycotte, 2000). En el artículo séptimo, del *Decreto del fomento a la vivienda en Nuevo León*, se considera como vivienda de interés social a aquella cuyo valor resulte de multiplicar por quince veces el salario mínimo general vigente en el Área Metropolitana de Monterrey elevado al año al término de su edificación, incluyendo el valor del terreno (Gobierno del estado de Nuevo León, 2011b).

Originalmente el término denominado como vivienda de interés social se acuñó para determinar al que se ofrecía para proporcionar créditos a tasas preferenciales por medio de las instituciones de vivienda que en México entre otras incluía al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT], pero en la actualidad el Estado ha reducido su participación en los recursos para vivienda social al mínimo posible, por lo que los apoyos a este tipo de vivienda deben ser complementados con créditos de la banca o sociedades de financiamiento (Villavicencio y Durán, 2003), entre otros, financiamientos provenientes de instituciones internacionales que como ya se abordó anteriormente —en el presente escrito—, establecen como condición que las tasas de los créditos concedidos sean mayores a los de la inflación (Bolis, 2004), motivo por lo cual en la actualidad es cuestionable sostener el argumento de "interés social" dentro del título de "vivienda de interés social".

Adicionalmente a que la tasa preferencial no tiene aplicación plena en la actualidad, dado que la adjudicación de un crédito de *vivienda de interés social* está únicamente a disposición de los trabajadores Mexicanos inscritos en el padrón formal del trabajo, en la presente investigación se le denominará como "vivienda social afiliada".

Los cuatro criterios presentados en este estudio para el término de vivienda de interés social arrojan conceptos muy diferentes al respecto de una definición precisa de la misma, por lo que se asume que al no haber una idea primordial única que se use como punto de partida para dicho concepto en México, en la presente investigación se definirá a la *vivienda social afiliada* como la:

Vivienda gestionada por instituciones del Estado que se adquiere a crédito fondeado por medio de recursos fiscales, aportaciones de los trabajadores y de organismos



internacionales, cuyo valor incluyendo el del terreno al término de su edificación no excede en quince veces al salario mínimo vigente en la zona de interés en México elevado al año.

De tal manera y a partir de lo expuesto al respecto de esta definición, desde páginas atrás y en lo subsecuente cuando se menciona a la vivienda de interés social —en el presente escrito—, se entenderá como la vivienda social afiliada.

La intervención de los desarrolladores privados en la vivienda social afiliada se incrementó a partir de 1989 cuando el presupuesto de los institutos de vivienda en México se redujo significativamente y se liberó la política habitacional a los particulares. Aunque las empresas inmobiliarias privadas ya participaban en la producción de vivienda pública (social), con la apertura en la política habitacional, los grandes desarrolladores empezaron a monopolizar la producción de vivienda social afiliada dada su incorporación en proyectos habitacionales donde participan desde la adquisición del suelo, su urbanización y la construcción de las viviendas de interés social<sup>13</sup> (Esquivel y otros, 2005). Para ello los grandes desarrolladores privados actualmente utilizan varias fuentes de financiamiento en la construcción de los conjuntos habitacionales, tales como: capital propio, los créditos puente que otorga la banca comercial denominada *Sociedad Financiera de Objeto Limitado* [SOFOLES] e incluso los financiamientos de los organismos públicos de vivienda como el INFONAVIT (Esquivel y otros, 2005).

Hay dos cambios trascendentales entre la participación décadas atrás y en la actualidad para los desarrolladores privados en la vivienda social afiliada: las constructoras ya no son vigiladas en su desempeño de construcción en el área técnica en cuanto a materiales y procesos de construcción, y los desarrolladores privados cuentan con sus propias reservas de suelo para la construcción de los conjuntos habitacionales mientras que anteriormente los organismos públicos eran los que contaban con reservas territoriales propias (Esquivel y otros, 2005).

El Programa Nacional de Vivienda menciona: “*Este programa tiene también como objetivo la participación de los sectores social y privado en el desarrollo habitacional*” (CONAVI, 2008a:5). En la construcción de los grandes desarrollos, han sido utilizadas grandes compañías constructoras y para el año 2004 los nueve constructores de vivienda que recibieron trato preferencial, tomaron el control del 25% del mercado de la construcción de casas a nivel nacional (Monkkonen, 2009).

Para alcanzar la *economía de escala*<sup>14</sup> en la producción de vivienda masiva a los niveles que requiere México, también se requiere que dicha producción sea ejecutada por las compañías que tienen el tamaño, la tecnología y el presupuesto que lo soporta, y que con ello se obtiene el precio más bajo por vivienda ejecutada pero se arriesga la calidad.

Cuando la gente vive con bajos ingresos, el mayor dilema para el diseño de políticas de vivienda eficientes en el mundo siempre ha sido asegurar el estándar mínimo de calidad ajustado a lo que el ciudadano pueda pagar. ¿En qué medida las autoridades pueden insistir en

<sup>13</sup> Entiéndase *vivienda social afiliada* aquí y en lo subsecuente cuando se mencione: vivienda de interés social

<sup>14</sup> Economía de escala.- indicador de la reducción de costos unitarios de un producto a medida que aumenta el volumen absoluto con el que es producido. Fuente: *Estrategia competitiva: técnicas para el análisis de los sectores industriales y de la competencia*, Michael E. Porter (2000:23).



las normas mínimas de construcción cuando el inquilino no puede pagar los estándares requeridos? (UN-HABITAT, 2003). Si en éste punto insistimos en el supuesto de que la vivienda nueva es la única fórmula, habrá de enfrentarse al problema de que la solvencia económica de la gente de escasos recursos en México no alcanza para adquirir una casa nueva y que por lo tanto un catálogo de estándares de calidad no solucionará el problema por sí sólo.

Analizando la perspectiva general de menores precios para casas nuevas es sugestivo que el nuevo sistema promueva la competencia, que los cambios en la estructura del sistema de financiamiento para vivienda alteren tanto la naturaleza de la producción como la adquisición de vivienda pero por otro lado la mayor parte del financiamiento para vivienda es provisto por el gobierno con estrechas restricciones de legibilidad (no cualquiera es beneficiario) en los préstamos lo cual propicia que la gente con bajos ingresos en México no pueda acceder a los créditos para vivienda nueva (Monkkonen, 2009). Alternativamente, el generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada sería otra opción para la gente de escasos recursos (CONAVI, 2008a).

## **2.5.-El mercado de la vivienda social afiliada**

En el presente apartado se discutirá sobre el aumento en la oferta en el mercado dada la dirección hacia dónde van los créditos, y a la demanda del comprador potencial en cuanto a los atributos que la vivienda le ofrece como bien inmueble patrimonial. También se expondrán la capacidad y los motivos que el comprador (trabajador y su familia) consideran preponderantes en la adquisición de vivienda social en México, así como las características que consideran las instituciones y los programas de gobierno como principales detonantes en las necesidades de vivienda de la población.

Para que haya un vendedor necesariamente tiene que haber al menos un cliente y un mercado. Aunque suene simple, el hecho de que la vivienda social afiliada sea un producto que pasa por apoyos especiales, propicia el crecimiento del mercado y entonces si el subsidio y los créditos se concentran en determinada ciudad de la República Mexicana, el crecimiento del mercado de la vivienda en dicho lugar será mucho mayor que en otras ciudades y la oferta (vendedores) también se especializará y se concentrará en ese lugar.

En una investigación de mercado elaborada por Lean House Consulting S.C., publicada por la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda [CANADEVI] (2010), se revela que en la zona metropolitana de Guadalajara las empresas constructoras mejor posicionadas como vendedoras de vivienda social son aquellas de espectro nacional que se encuentran dentro de las 10 más grandes del país y que además cuentan con publicidad masiva, sin embargo, los motivos que los compradores declaran para no comprar a una desarrolladora inmobiliaria están asociados al producto que ofrecen, en su mayor parte porque los compradores las consideran como casas chicas, caras, de mal diseño y de muy mala calidad (CANADEVI, 2010).

En la estrategia 1 del objetivo 1 del Plan Nacional de Vivienda se estipula: estimular el crecimiento de la industria de la construcción y propiciar el incremento de la inversión extranjera directa en el sector (CONAVI, 2008a). No sólo se habla del estímulo de la oferta



nacional sino de la internacional e incluso como IED (inversión extranjera directa), donde se invierte en estructura y equipo en el país de destino que en este caso sería México. Los niveles de promoción económica para la inversión del sector de la construcción de vivienda social afiliada de los que se habla en dicha estrategia son muy altos; tan altos como la cantidad de desarrollos habitacionales se planeó realizar. Para que el planteamiento sea tener tanta oferta, es que se espera tener así de demanda.

En el estudio de la demanda de vivienda hay que considerar que cuanto mayor es un mercado, mayor será la cantidad de compra de dicho producto, de tal manera que en las ciudades con una población creciente (como la del AMM), la demanda de vivienda aumenta al transcurrir del tiempo mientras que al contrario, en las ciudades cuya población disminuye la demanda tiende a descender (CANADEVI, 2010).

Siguiendo con la premisa: hacia dónde van los créditos va también el crecimiento, no podemos asegurar que sea eficientemente si es promovido de manera dirigida. En el 2009 las ciudades con mayor reparto de créditos otorgados para la construcción de vivienda en México concentraban a las firmas constructoras más grandes y los menores precios (Monkkonen, 2009). Es decir, en las ciudades donde se asignaron mayores partidas de financiamiento para vivienda se concentraron las constructoras más grandes que al dominar el mercado provocaron (al manejar economía de escala en la producción), muy bajos precios de construcción en el lugar.

Los constructores intentaron formar alianza con el INFONAVIT como proveedor mayoritario de créditos a la vivienda social afiliada. Así, en 1999 el INFONAVIT y los constructores privados representados por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción firmaron un acuerdo de cooperación (CMIC, 2008). Por su parte INFONAVIT aplicó presión a los estados y gobiernos locales para permitir un relajamiento en los procesos de autorización (Monkkonen, 2009), aunque dicho acuerdo se suscribe en cooperación para apoyar lo que el INFONAVIT define como créditos para vivienda económica<sup>15</sup>, habría que entender que el compromiso firmado por el instituto ese año de simplificar los trámites administrativos para los créditos de ese tipo de vivienda no deberían relajar el cumplimiento de los constructores en los lineamientos legales para la construcción de los desarrollos habitacionales.

La industria de la construcción en México a Marzo de 2012 pasaba por una etapa de expansión moderada que iba creciendo pero venía de una desaceleración moderada en la producción de todo tipo. Las estimaciones apuntaban a que el sector de la construcción en México se mantendrían creciendo impulsado principalmente por la obra civil y en menor medida por la edificación residencial (CIDOC, 2012), lo que expone que en México para el 2012, el principal impulso del mercado de la construcción no se concentraba en la edificación de vivienda.

### *Consumidores de vivienda en México, Nuevo León y el Área Metropolitana de Monterrey*

<sup>15</sup> La vivienda económica es considerada para el INFONAVIT como el crédito que corresponde al valor de adquisición para trabajadores derechohabientes con ingresos hasta de 3.9 vsm (veces el salario mínimo) para una vivienda con precio máximo de 117.0631 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal según su avalúo (CONAVI, 2013a: INFONAVIT, 2013).



Probablemente el mercado inmobiliario es uno de los que cumplen en menor grado con las condiciones de la competencia perfecta por las condiciones de inmovilidad de la propiedad lo cual individualiza sus atributos específicos determinantes (Aranda y otros, 2000). Aunque una vivienda se encuentre al lado de otra, las condiciones específicas de vecindad, altura del nivel de piso conforme a la calle y el patio, distancia a la esquina y otros atributos, son totalmente diferentes y pueden ser benéficos o perjudiciales pero no se pueden intercambiar.

La información imperfecta que poseen los compradores sobre la ubicación del inmueble y los atributos tanto físicos como legales pero bien conocidos por los vendedores, los convierten en mercados asimétricos (Aranda y otros, 2000), por tal motivo en ocasiones el comprador se encuentra en desventaja ante la diferencia de la menor información con la que cuenta en comparación con el vendedor.

En México, la *Ley federal de protección al consumidor* en su artículo No.73 Bis I, V y VII, dice de los bienes inmuebles, que el proveedor de vivienda en la preventa deberá exhibir el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso el inmueble muestra, así como las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción y sus usos de suelo entre otros. En cuanto al caso de la información sobre las características del inmueble, la ley estipula que el proveedor de la vivienda debe informar al comprador al respecto de las áreas de uso común con otros inmuebles (Procuraduría Federal del Consumidor [PROFECO], 2012).

Entre las variables fundamentales para que un cliente tome la decisión de adquirir una vivienda, de alguna manera tomando en orden su nivel de impacto se enumeran las siguientes: el acceso y condiciones de crédito, la ubicación, el tipo de vivienda frente a las necesidades requeridas y el equipamiento urbano (CANADEVI, 2010).

Si el cliente potencial que busca una vivienda encuentra que la oferta no satisface sus necesidades mínimas de habitabilidad, preferirá permanecer en la vivienda que habita actualmente aunque eso le signifique tener que seguir compartiendo la vivienda con familiares o vivir en casa rentada (CANADEVI, 2010).

Entre el grupo de elementos considerados por el Estado en las acciones por atender la demanda de vivienda social afiliada se encuentran conceptos básicos que a su criterio requiere el ciudadano tales como: la no propiedad de la misma (quien abandona la casa paterna entre otras), la migración (dado el caso en México de quien llega a una ciudad distinta a la de su origen por un nuevo trabajo), la generación de las nuevas familias u. hogares en formación y el rezago habitacional (CANADEVI, 2010).

Durante el 2012 la demanda de acciones<sup>16</sup> de vivienda en México ascendía a 1;071,241 para poco más de 4 millones de personas, de las cuales se esperaba atender por rezago habitacional solamente al 7.2% de los requerimientos por ese rubro dado que el ingreso de las familias que pertenecen a ese grupo recibían 3.4 salarios mínimos, lo cual era inferior al promedio nacional de 5.5. En cuanto al segmento de formación de nuevos hogares, el aumento en la edad promedio para formar un hogar sumado a la mejora en nivel educativo se tradujo en mejores

<sup>16</sup> Entiéndase como: *Acción de Vivienda*, a toda actividad realizada que incida en la vivienda, la cual puede comprender desde el mejoramiento más elemental hasta la edificación total de una vivienda completa. Fuente: CONAVI, glosario de términos, siglas y acrónimos.



condiciones económicas en las familias, por lo que se esperaba atender 3 de cada 10 acciones de vivienda por éste factor, con lo cual se atendería al 53.3% durante el 2012, y finalmente por concepto de la movilidad habitacional se esperaba que 81,708 familias demandaran mejorar su vivienda actual pero no se proporcionan datos de acciones al respecto (CIDOC, 2012).

El hecho de atender mayormente al segmento compuesto por la formación de nuevos hogares dadas sus mejores condiciones económicas, habla del criterio de mercado que se aplica en el intento de satisfacer a la demanda de vivienda social afiliada.

Con base en la capacidad de pago, el nivel de ingreso y las características sociodemográficas de los hogares se estimó que para 2012 del total de acciones de vivienda, la mayor cantidad se concentraría en la adquisición de vivienda (601,254 representando el 56.1% del total). En Nuevo León, la demanda de vivienda para el 2012 representó el 3.24 % del total nacional (34,692 acciones de 1;071,241), muy cerca de la media nacional representada por el 3.12 % (33,476 acciones de 1;071,241) (CIDOC, 2012).

Pero el mercado tiene una diferente respuesta en la demanda para las distintas entidades de la República Mexicana. En una muestra de la zona metropolitana de Guadalajara, con el monto de lo que las familias pagaban de renta en el año 2010 por la vivienda que habitaban podrían haber pagado de manera equivalente lo que les significaría el pago de una hipoteca por la adquisición de una vivienda (CANADEVI, 2010).

Una investigación en México por parte de Ernst y Young (2010), arrojó como resultado que aunque no hubo sobre oferta de vivienda en Nuevo León, el acceso limitado a las hipotecas en la República Mexicana movió al estado (Nuevo León) hacia una sobre oferta a diferencia de la mayor parte del resto de los estados en México que presentaban escasez de vivienda (déficit) por esa misma causa (Ernst y Young, 2010:45), lo que quiere decir que la presencia de viviendas disponibles en Nuevo León no obedece a una sobre oferta real sino a la falta de financiamientos disponibles para adquirirlas.

En un índice elaborado por CIDOC (2012), de la capitalización de los pagos entre la opción de adquirir una vivienda o pagar la renta para vivir en ella, se encontró que en Monterrey mientras se requerirían alrededor de 2.3 años de ingreso del hogar<sup>17</sup> capitalizado para pagar la adquisición de una vivienda, serían necesarios 14 años para recuperar el monto invertido si la opción fuera rentarla, con lo que el resultado de ese índice (PER)<sup>18</sup> arroja que definitivamente en Nuevo León lo conveniente es comprar la vivienda (CIDOC, 2012). La conveniencia se explica al comparar la capitalización de comprar la vivienda usando el total del ingreso del hogar por 2.3 años contra la opción de 14 años de estarla rentando.

Resumiendo algunos conceptos de la presente sección se puede percibir que aunque para el diseño de políticas públicas de vivienda social por parte del Estado, la idea principal del gobierno en México, es considerar que lo que impulsa al ciudadano a adquirir una vivienda es

<sup>17</sup> El ingreso en el hogar.- se refiere al ingreso monetario que incluye remuneraciones por trabajo, negocio, ingresos por trabajo independiente, rentas de la propiedad, transferencias y otros ingresos.

<sup>18</sup> PER.- *Razón precio de la vivienda- renta*.- cálculo que contempla 2 interpretaciones: la primera de ellas hace referencia al número de años que es necesario esperar para recuperar la inversión en vivienda (precio de adquisición) dado su rendimiento anual (alquiler). La segunda sugiere si es conveniente comprar o rentar dado el valor numérico del PER.



la necesidad de la misma, prácticamente sin tomar algún otro factor al mismo nivel. Mientras que la ciudadanía toma en consideración una cantidad de factores que van desde la posibilidad económica de pagar un crédito, la ubicación e incluso la habitabilidad que le ofrece la vivienda.

Desde la perspectiva del mercado, es muy importante que el Estado reconsidere su postura de tomar únicamente la necesidad de vivienda para que el ciudadano adscrito en el empleo formal en México, quede convencido de adquirir su vivienda cuando está buscando otras virtudes que el inmueble no le ofrece, se corre el riesgo de que la inversión del presupuesto en programas de vivienda pueda no ser eficiente.

La dirección que toman las instituciones del Estado en materia de vivienda social en México es muy clara cuando el diseño de los programas, tiende atender primordialmente a los hogares en función de sus condiciones económicas.

## **2.6.-La vivienda en la periferia.**

En el presente apartado se abordan las instancias que afectan a las viviendas ubicadas hacia la periferia de las ciudades iniciando con la explicación de su crecimiento urbano, el cual ha llevado a la reubicación de la población hacia las periferias entre otras cosas, a causa de la globalización y el desarrollo industrial. Luego se describe la búsqueda de la *tierra barata* para los desarrollos de la vivienda social y las consecuencias que eso conlleva, para terminar con el reciente concepto positivo de *periferia dispersa* como una opción que han venido utilizando los países en desarrollo dada la preferencia que tienen por ella sus ciudadanos.

Los problemas sociales provenientes del crecimiento urbano en las ciudades suceden en el mundo entero, para Golay y Özden (2007), la aceleración en el proceso de urbanización a nivel mundial empezó en los años cincuenta y se estima que ese crecimiento dará lugar a una tasa del 65% para el año 2050 (Golay y Özden, 2007:10), los desarrollos habitacionales son fundamentales en dicho crecimiento puesto que hay que tomar en cuenta que la vivienda es la unidad básica del crecimiento urbano (UN-Habitat, 2012).

En ese proceso de urbanización se han venido suscitando eventos que dan lugar a la expansión, como el decremento demográfico que van sufriendo las áreas centrales de las ciudades principales mientras que los suburbios continúan su expansión espacial, dado es el caso de la Ciudad de México cuyo núcleo principal ha perdido el 45% de su población al mismo tiempo que sus áreas suburbanas se han incrementado desde el año 1960 (UN-Habitat, 2009).

Las periferias residenciales toman identidad hacia las décadas centrales del siglo XX dado el crecimiento acelerado por los fuertes procesos de industrialización, en dichos desarrollos predominan los llamados barrios dormitorio, que se caracterizan por la segregación social entre otras cosas, por sus deficiencias de accesibilidad (Arteaga, 2005).

Muchos años después hacia 1990, la reubicación no solo de la población, sino de la industria y los servicios hacia la periferia han hecho su contribución al crecimiento de



suburbios pero de baja densidad, lo que incrementa el costo por la provisión de infraestructura pública de parte del gobierno (UN-Habitat, 2009).

Las causas por las cuales se da la extensión urbana de manera intensa en los períodos mencionados obedece en gran medida al mercado, para Golay y Özden (2007), la ciudad actual de hecho es un producto de la globalización liberal (Golay y Özden, 2007:10).

Aparentemente la especialización de funciones y usos al interior de las ciudades obedecen a la polarización del mercado laboral, que además conlleva a la desigualdad en el ingreso creando las diferencias entre las áreas ricas y las más pobres de las ciudades (UN-Habitat, 2009).

Algunas de las grandes ciudades del mundo como la Ciudad de México, empiezan a perder las ventajas que alguna vez impulsaron a sus economías sin demostrar que se haya agotado su dinamismo, pero que si refleja la limitación que representan los grandes conglomerados urbanos que crecen rápidamente (UN-Habitat, 2012).

Por otro lado algunas ciudades intermedias<sup>19</sup> se vinculan a los grandes centros urbanos con oferta de mano de obra calificada, aunada a precios de suelo inferiores produciéndose una descentralización empresarial (UN-Habitat, 2012), sin embargo, la concentración urbana que acompaña a la concentración de capitales, lleva a nuevas formas urbanas que luego se traducen en espacio que da lugar a desigualdades en la distribución de las riquezas (Golay y Özden, 2007).

En las ciudades del norte de México (entre las que se encuentra Monterrey), los cambios que generó el desarrollo industrial se tradujeron en escenarios para el caos urbano y la precariedad (UN-Habitat, 2012). Existe una informalidad en los desarrollos de las zonas metropolitanas, con áreas policéntricas que contienen una región central y un extenso crecimiento de ciudades subsidiarias circundantes (UN-Habitat, 2009).

Desde finales del año 1979 el desarrollo en infraestructura proveniente de la corporización y privatización han tendido al manejo de la fragmentación urbana y al mismo tiempo de la inequidad espacial (UN-Habitat, 2009), evidencia del problema de delegar casi en su totalidad a la iniciativa privada esa provisión de infraestructura, que administrativamente debería gestionar apropiadamente el gobierno.

La estructura urbana de México como territorio nacional ha sufrido importantes transformaciones a partir de la década de los años ochenta con un importante crecimiento demográfico y físico en las ciudades medias<sup>20</sup>, en contraste con las zonas consideradas como metropolitanas, tal es el caso de Monterrey y México, D.F. en las que la expansión urbana no ha ido en concordancia con el incremento demográfico (Cruz, 2000).

Según el modelo de Newling (1978) en Álvarez de la Torre (2010), la densidad de población exclusivamente en ciudades anglosajonas se distingue por un centro con densidad de

<sup>19</sup> Las ciudades intermedias son ciudades que concentran una población de entre 100,000 y 1,000,000 de habitantes (Álvarez de la Torre, 2011).

<sup>20</sup> Para Rojas (2009), las ciudades medias son aquellas que cuentan con una población entre los 100 mil y 250 mil habitantes, y con una superficie entre los 15 a 35 km<sup>2</sup> (p.4).



población baja, con un espacio inmediato al centro que registra los valores de densidad demográfica más altos y conforme se aleja del centro la densidad disminuye hasta que en la periferia se tienen los niveles más bajos de densidad poblacional (Álvarez de la Torre, 2010:97).

El comportamiento poblacional para las metrópolis como el Distrito Federal en México, reporta un tipo de transición que pasa de ser una ciudad que atrae a la población a ritmos intensos, a ser una que expulsa a esa población construyendo corrientes demográficas hacia otros destinos (Cruz, 2000). Luego, el fenómeno resultante es que para ciudades como el Distrito Federal, el crecimiento del suelo urbano se manifiesta de manera mucho más importante en los municipios conurbados que lo circundan que en el mismo D.F. (Cruz, 2000).

Regularmente la población desea vivir cerca del centro de la ciudad, por las ventajas laborales y de comercio que ofrece, pero en medida que se aleja del centro, esa distancia hace disminuir el interés de la población y por ende la demanda de suelo, lo cual provoca el decremento en la densidad poblacional (Álvarez de la Torre, 2010).

El caso específico del Distrito Federal incluye dos fenómenos principales que son: el despoblamiento de las áreas centrales, y un intenso crecimiento urbano hacia la periferia en las propias delegaciones del sur (Cruz, 2000).

En general en todo el territorio nacional mexicano, hay un incremento significativo en el crecimiento urbano que comprende el período de 1980 hasta el año 2000 (Álvarez de la Torre, 2010). La modernización de las ciudades, impactada directamente por el proceso de reestructuración económica que inicia la década de los ochenta, se manifiesta en la política de adelgazar el papel de Estado dándole prioridad al proceso de globalización en el territorio nacional, la intensa expansión periférica ha traído también un incremento en el número de municipios conurbados en la capital de la República Mexicana (Cruz, 2000).

Los resultados no son sensibles únicamente en la extensión de la mancha urbana y en el desorden por la inmediatez del fenómeno, sino también los efectos del deterioro. La reorganización del territorio metropolitano provoca una expansión desmesurada de una periferia urbana pobre (Cruz, 2000).

### *La tierra barata para la vivienda social hacia la periferia*

El poder de las grandes ciudades afecta con fuerza a las poblaciones periféricas ya que parte de los desafíos sociales y económicos de las ciudades se suscitan por la urbanización regulada de manera muy débil desde las capitales (Golay y Özden, 2007).

Una debilidad evidente de los esquemas de subsidios en vivienda se relaciona con la determinación del mercado para el diseño y calidad de las mismas porque la presión por bajar los costos, lleva a la elección de terrenos ubicados extremadamente hacia la periferia, generando condiciones habitacionales insuficientes, pero el mercado seguirá siempre su lógica económica y aplicado a la vivienda, reproducirá un patrón de segregación social (UN-Habitat, 2012).



Es necesario revertir el patrón negativo poniendo especial atención a la eliminación de esa segregación social creando comunidades mejor equipadas tendientes a la mezcla de grupos sociales con viviendas y equipamientos que sean diferentes (Golay y Özden, 2007), adecuándolos a cada grupo.

El problema de la elección de menor precio de terrenos ubicados en la extrema periferia aunado al rápido crecimiento de las ciudades mexicanas durante el siglo XX, ha llevado a un incremento en la demanda por las tierras rurales (UN-habitat, 2005).

El sistema de propiedad comunal en México conocido como "ejido" se basa en tierras pertenecientes al gobierno local, que a su vez es asignada a los pobres que no tienen tierra pero para el cultivo y cuidado de sus animales, el legado colonial en México de las prácticas agrarias iniciadas en la posindependencia ha dado lugar a la ubicación de los pobres en la periferia (UN-habitat, 2005).

Aunque como ya se expuso, la búsqueda de terrenos baratos en la periferia conduce a la exclusión para los ciudadanos de escasos recursos, a medida que las autoridades construyen vías, ofrecen transporte público e infraestructura en suburbios de las periferias, el valor de la tierra aumenta dejando ventaja a los propietarios que especulan con el precio (UN-habitat, 2005).

Las autoridades regularmente limitan su provisión en infraestructura para nuevos conjuntos habitacionales, pero también aumentan las restricciones en desarrollos ya consolidados y de esa manera contribuyen a la creación de desarrollos habitacionales de baja densidad demográfica, lo que incrementa los costos no solo para los hogares en dichos desarrollos, sino también para los proveedores de algunos servicios como lo es el transporte público (UN-Habitat, 2009).

Es imposible lograr un equilibrio en localización y servicio de equipamientos que contribuyan a la distribución de la riqueza sin contar con una coordinación del gobierno municipal, pues se corre el riesgo de tener una polarización física y social (UN-Habitat, 2012).

La existencia y seguimiento de las leyes es otro punto esencial, porque la falta de adhesión a las normas urbanas y a los reglamentos provoca una falta de infraestructura urbana, lo que limita el aprovechamiento de los fines habitacionales (UN-habitat, 2005). La ciudad de Monterrey de hecho, carece de planificación urbana para el largo plazo (UN-Habitat, 2012).

Un defecto de los programas oficiales dedicados a la vivienda es el considerar como homogéneos a los sectores populares en el supuesto de que sus estructuras internas son idénticas, a raíz de ello, los diseños financieros resultan de una rigidez que no permite la adaptación a las necesidades específicas de cada grupo (UN-habitat, 2005), el acceso al crédito no es el único problema para las familias de escasos recursos a los programas de financiamiento a la vivienda, sino también la adaptación de los presupuestos a sus necesidades específicas.

El análisis de cada grupo en las características de sus pertenencias patrimoniales es de suma importancia para pretender ubicarlos en suburbios hacia la periferia. Los desarrollos de baja densidad dependen de los automóviles que poseen los moradores para permitirse el acceso



(UN-Habitat, 2009), cuando muchos de esos pobladores no cuentan entre sus posibilidades inmediatas de los recursos para la posesión de un automóvil.

Tal como lo menciona la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* desde su reforma del año 1983 en su artículo 4 (Olivera, 2011), "toda familia —en México— tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" (Cámara de diputados, 2012b), la *Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos*, dice que hay que lograr que todos vivan en un hogar seguro que proporcione vida decorosa en condiciones de dignidad (UN-Habitat II, 1996), y los gobiernos han dado pasos importantes en lograr que los ciudadanos obtengan vivienda digna aunque aún hay graves deficiencias en lograrla dentro de un hábitat *adecuado* (UN-Habitat, 2012).

Por ello tanto UN-Habitat y la Estrategia Mundial de Vivienda introducen la noción para el mundo de *vivienda adecuada*, que para ellos significa entre otras cosas: *poder disponer de un lugar donde poder aislarse si se desea y espacio adecuado* (Golay y Özden, 2007).

En la Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos, los Estados parte reafirman su voluntad de lograr progresivamente el derecho a una vivienda adecuada mediante la participación activa de los sectores público, privado y de las organizaciones no gubernamentales (UN-Habitat II, 1996), entendiendo con ello que la labor para lograrlo requiere de la participación de varios sectores de la sociedad y no solamente a los gobiernos. Al respecto de la tarea mencionan que la meta será el mejorar el nivel de vida de toda la humanidad (UN-Habitat II, 1996).

Con respecto al mejoramiento del nivel de vida de la población y dado el fenómeno del desarrollo habitacional hacia las periferias, Arteaga (2005) considera que debe entenderse por «periferia urbana», al área residencial calificada negativamente dadas las condiciones de marginalidad y deficiencia con que se construyeron a mediados del siglo XX, de hecho el concepto de periferia se refiere al proceso de agregación temporal en relación con un centro en términos de: distancia, dependencia y deficiencia, ésta última refiriéndose a las condiciones de marginalidad, subequipamiento y subnormalidad (Arteaga, 2005:101), pero el concepto ha cambiado radicalmente para la década final del mismo siglo. La denominada periferia dispersa ya no se define en esos términos negativos, ya que dadas sus cualidades medioambientales, la desaparición de su dependencia con el centro de las ciudades y la difusión de lugares de trabajo cualificados la convierten en un lugar mucho más apreciado para vivir en Europa (Arteaga, 2005:103).

Esa periferia urbana de características marginales y exclusión ya ha sido superada en las ciudades europeas, aunque en Latinoamérica aun se encuentra pendiente, con ciudades industrializadas donde se construye esa vivienda periférica para los grupos de menores recursos económicos en barrios con equipamiento deficiente o incluso desprovistos de ello (Arteaga, 2005), tal es el caso de la ciudad de Monterrey.

Arteaga (2005) propone la transformación de esa periferia urbana a periferia dispersa, dando preponderancia a las intervenciones urbanísticas, combatiendo la baja calidad de la vivienda y la escasa dotación de equipamientos, así como el mejoramiento ambiental integrando a la periferia con la estructura urbana, porque de otra manera no podría pensarse en



la continuidad mediante la densificación para completar los espacios vacantes con nueva residencia para su conexión con el sistema general (Arteaga, 2005:110).

En resumen de la argumentación contenida en el presente apartado, se aprecia que el desarrollo habitacional de vivienda hacia la periferia de las ciudades obedece principalmente al crecimiento demográfico en el centro de las ciudades, que luego a causa del desarrollo industrial, implica el desplazamiento de parte de la población hacia las márgenes de las mismas, sobre todo en lo concerniente a los desarrollos de vivienda de social afiliada, dada la búsqueda de los terrenos baratos para su construcción con los consecuentes problemas que implica el retirarse del equipamiento de los centros urbanos ya consolidados, lo cual afecta en las expectativas del bienestar que pueden alcanzar sus moradores. Tema que se aborda en el siguiente apartado.

## **2.7.- El bienestar social y la vivienda**

En este apartado se presentan algunos conceptos correspondientes a las teorías del desarrollo y su trascendencia dentro de los aspectos de la política social en México. Luego se presentan las teorías en base a autores y organismos públicos al respecto de los indicadores de medición del bienestar y el concepto de bienestar social referido específicamente a la vivienda. Con el material vertido, al final del capítulo se elabora una síntesis referente a los contenidos en el uso de la vivienda social afiliada en México específicamente en el AMM y sus implicaciones en el bienestar social de sus moradores.

La política de vivienda social afiliada en México está dirigida para favorecer a los trabajadores inscritos dentro del empleo formal y sus familias. Entre el año 1918 y 1928 en México, los trabajadores agrupados en la organización denominada Casa del Obrero Mundial [CROM], tenían el objeto de alcanzar las metas económicas que de manera individual no podrían conseguir, pero sería mediante la subordinación de su organización hacia el régimen político oficial, ya que contaban con el apoyo del Estado y sus dirigentes recibieron importantes puestos del gabinete presidencial. Ya reconstituido, el movimiento obrero subordinado al régimen dio pie a la formación de la Confederación de Trabajadores de México [CTM] en el año 1936 (Meyer, 1977).

En ese tiempo, la clase media no contó con una organización similar de trabajadores como la de los obreros y campesinos en México, solo aquellos que deseaban participar políticamente eran recibidos en los partidos adheridos al Partido Nacional Revolucionario [PNR] (Meyer, 1977); denotando con ello que no se favorecía a todas las clases sociales que se encontraban en el padrón formal del trabajo sino a las que reclamaban alguna prestación social.

La producción que ofrecía esa mano de obra impactaba en la economía mexicana, y la influencia del desarrollo en el mundo de ese tiempo se hacía sentir en México, ya que el modelo de desarrollo basado en la economía del libre mercado sufría serias dificultades a partir de la depresión en Estados Unidos de Norteamérica en los años treinta (Sartor, 2012).

El gobierno en turno el año 1927 en México, reconoció la necesidad de estabilizar las relaciones con los Estados Unidos y haciendo de lado principios nacionalistas como la reforma



petrolera, limitando la expropiación de latifundios extranjeros, llegó a un arreglo para el pago de la deuda y en contrapartida rompió las relaciones con la Unión Soviética (Meyer, 1977).

La Gran Depresión de 1929 afectó a México en el sector externo debido a que tanto sus exportaciones como importaciones bajaron en casi 50%, pero como el grueso de la actividad económica interna no estaba involucrada, los efectos negativos de la crisis se dejaron sentir poco en la economía mexicana en su conjunto. Básicamente se debió a que dos terceras partes de la población trabajadora en México se encontraba ocupada en la agricultura, la cual no estaba ligada al mercado mundial, motivo por el cual la Gran Depresión Mundial estuvo lejos de desestabilizar las estructuras sociales, pero si hubo notables cambios en el aspecto político en el país (Meyer, 1977).

La rebelión cristera desde 1926 debilitaba el proyecto de institucionalización en México, pero para 1929 la iglesia como fuerza política había perdido la partida al régimen de la Revolución, y el 4 de Marzo de ese año se declaraba formalmente constituido el Partido Nacional Revolucionario [PNR], que establecería el control político en México (Meyer, 1977).

El PNR se convirtió en el Partido de la Revolución Mexicana [PRM], que con su influencia socialista intentó combatir al imperialismo y dentro de sus ideologías, entre otras cosas, procuró el impulso a la vivienda en México (Rionda, 2009).

La inestabilidad política existente finaliza en el período presidencial Mexicano de 1934-1940, terminando también el "caudillismo político" al aglutinarse las fuerzas civiles de la Revolución Mexicana en un único proyecto político y económico de desarrollo que al final de 1940 sienta las bases de lo que se llamó el *desarrollo estabilizador* en el país (Rionda, 2006).

A partir de la segunda guerra mundial, surge una nueva teoría del desarrollo que vincula económicamente a los países del primer mundo con los países en vías de desarrollo, que ante la necesidad de la reconstrucción incorporan la producción y a la industria quedando el mundo dividido en dos bloques, cada uno liderado por Estados Unidos de Norteamérica y la Unión Soviética respectivamente (Sartor, 2012).

En lo referente a la vivienda social, la acción pública en 1954 creó en México al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda [INDECO] (CESOP, 2006), que tenía por objetivo atender a los grupos de asalariados con bajos ingresos pero estables de la población, pero su labor no fue significativa porque el subsidio que recibía era tan bajo que solamente alcanzó para cubrir sus gastos de operación. El INDECO desapareció en diciembre de 1981 al ser sustituido por el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares [FONHAPO] que empieza sus funciones el 2 de Abril de 1981 (Casanueva y otros, 2000).

Principalmente la exigencia de vivienda en México tuvo su origen en la clase obrera organizada y los sectores medios de la sociedad, que ejercieron presión a los canales institucionales y que motivaron a la acción del gobierno entre el año 1930 y 1960. Fue así como hasta finales de la década de los sesenta, la política de vivienda se dedicó a la atención que exigían los grupos organizados dentro del partido oficial y los sectores de ingresos medios de la población (Casanueva y otros, 2000).



El denominado *Movimiento Urbano Popular* mexicano tuvo su aparición a partir del movimiento estudiantil de los años sesenta, y a raíz de la movilización masiva de la población trabajadora mexicana hacia los centros urbanos en la búsqueda del empleo que le diera la oportunidad de acceso a una "vivienda digna" —en lo cual encontró muchas dificultades—, convirtió el problema en motivo reivindicador del movimiento (Haber, 2009).

A partir de 1968, el llamado Movimiento Urbano Popular se dio pero en forma independiente del control del partido oficial y de los caciques urbanos. En realidad las organizaciones populares no demandaban vivienda terminada, sino la regularización de terrenos, introducción de servicios y apoyo en los procesos de construcción (Casanueva y otros, 2000).

Pero al gobierno del año 1968 en México le urgía resolver los conflictos de manera pacífica dado el régimen autoritario establecido hasta el momento, por lo que el gobierno que entraría el año de 1970 optó por la resolución de los problemas por medio de la reconciliación. El representante del ejecutivo que tomaría el poder en 1970 se dedicó entonces a crear condiciones favorables para los trabajadores en cuestión de vivienda (Haber, 2009).

Dado que la presión por vivienda era ejercida principalmente por los trabajadores, los primeros programas de vivienda surgieron en forma de asistencia social del gobierno para los trabajadores afiliados al partido, como los del Instituto Mexicano del Seguro Social [IMSS], los cuales dentro de las décadas de los años cuarenta y cincuenta se implementaron como programas de vivienda. Así, hasta antes de 1960, la acción habitacional del gobierno en México se dirigió a la construcción de viviendas principalmente para empleados públicos y obreros sindicalizados, y fue hasta 1970 cuando se dedicó a la atención de vivienda, proveniente de las presiones de los grupos organizados dentro del partido oficial y los sectores de ingresos medios (Casanueva y otros, 2000).

El final de la década de 1960 transcurrió con una economía estable y hasta 1970 México disfrutó de un crecimiento con estabilidad y desarrollo humano, que siguió creciendo durante la década de los setentas pero a costa de un fuerte endeudamiento y con desequilibrios fiscales (Ranis y Stewart, 2002).

Entre finales de los sesenta y principios de los setenta, se intentó transferir los modelos "exitosos" tanto de Europa como de Norteamérica hacia los países subdesarrollados transfiriendo recursos por medio de créditos a dichos países a través de instituciones internacionales de crédito como el Banco Mundial, pero el endeudamiento en la década de los ochenta sometió a los países subdesarrollados en una crisis socioeconómica que permaneció hasta principios de los noventa dado el uso de un modelo homogeneizado que no consideró las distintas situaciones que cada país afrontaba en su momento como: diferente cultura, estructura y organización político-institucional. Los países subdesarrollados sufrieron una profunda devaluación que agravó su endeudamiento y sobrevino la suspensión del pago de su deuda externa (Sartor, 2012).

Ya dentro de la década de los ochenta, dos abruptas caídas del PIB per cápita que ocurrieron en México transformaron la política económica, haciendo que el país avanzara hacia un sistema con apertura de mercados y la competencia externa, motivando nuevas formas de organización productiva de la economía (Repetto, 2002).



Las repercusiones de la deuda en México indicaron un crecimiento negativo en el decenio de 1980 que estuvo marcado por un ingreso per cápita decreciente, con lo que dicho período es conocido como "la década perdida". En esa década, México redujo su gasto aplicable al desarrollo humano que entre 1983 y 1988 se contrajo un 6% al año, había pasado el crecimiento económico y su buena aplicación al gasto social ocurrida dentro de los años sesenta y setenta (Ranis y Stewart, 2002).

En la década de los noventa, la política social en México presenta un intento por focalizar la atención social hacia los grupos de mayor vulnerabilidad y desventaja (Repetto, 2002). En gran parte por la escases de recursos y la necesidad de racionalizarlo de manera eficiente, por lo que el plan de la política social nacional revistió (y reviste actualmente) especial importancia.

El Plan Nacional de Desarrollo en el apartado del sector vivienda estipula que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social pero también menciona que las familias que viven en colonias populares en situación de pobreza con ingresos hasta de cuatro salarios mínimos no tienen acceso a créditos de instituciones sociales para la adquisición de una vivienda (Plan Nacional de Desarrollo, 2007).

También se contempla ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos más desfavorecidos de la población, en parte, intentando mejorar el tamaño de la vivienda de las familias de acuerdo a su propio ingreso (Plan Nacional de Desarrollo, 2007), pero el alcance que pretende el *Plan* es muy modesto dado que nuevamente se busca que sea el recurso propio del ciudadano el que solucione el problema.

Dadas las condiciones de política económica y social internacionales, México tiene que diseñar sus planes y programas sociales en correspondencia directa con los modelos de desarrollo prevalecientes a nivel mundial, para poder adaptar sus metas de manera objetiva y puntual, por ello es necesario analizar el concepto de los modelos de desarrollo.

Dentro de las ciencias económicas, el concepto de desarrollo ha sido explicado desde diferentes enfoques en los que cada teoría considera el aspecto más importante, de tal manera que hay teorías del desarrollo basadas en condiciones: demográficas, geográficas, fuerza productiva y otras. Pero si se considera a la tecnología como el elemento que da origen a la teoría, existen tanto teorías del desarrollo de crecimiento exógeno<sup>21</sup> como endógeno<sup>22</sup>. Es decir: exógeno, porque suponen una economía competitiva con origen únicamente en el mercado; endógeno, porque en teorías más recientes, el Estado tiende a realizar inversiones en investigación y desarrollo así como en acumulación de capital humano, debido a los beneficios difundidos por la innovación tecnológica (Becerra y Pino, 2005).

Por eso hasta finales de los sesenta el desarrollo era medido solamente por medio del producto interno bruto y de manera exclusivamente cuantitativa, pero para los sesenta el concepto evoluciona al considerar en la medición del desarrollo la realización del potencial humano y la equidad, incluyendo en la medición al crecimiento económico y al bienestar. Es por eso que para los noventa se considera la medición del desarrollo como desarrollo humano,

<sup>21</sup> Significado de Exógeno: de origen externo. Fuente.- Real Academia Española

<sup>22</sup> Significado de Endógeno: que se origina en virtud de causas internas. Fuente.- Real Academia Española



convirtiéndose en un concepto de carácter más cualitativo, multidimensional e intangible (Becerra y Pino, 2005).

Las reformas llamadas de "primera generación" son las que comenzaron a finales de la década de los setenta con la crisis del Estado de bienestar y el modelo de acumulación, las de "segunda generación" interponen el derecho económico y son las que tienen sus orígenes en organismos financieros internacionales como el Banco Mundial cuyas medidas promueven la desregulación del accionar de los mercados y redefinen el papel del Estado en la reestructuración de su aparato institucional, y las de "tercera generación" se basan en el derecho al desarrollo de un medio ambiente sano (Tecco, 2008).

Uno de los puntos a favor de una nueva agenda de desarrollo es que el sistema económico se debe subordinar a objetivos sociales más amplios, fomentando los lazos de solidaridad de tal forma que las políticas públicas sean entendidas como una acción organizada en favor de objetivos de interés común que como acciones exclusivamente estatales (Ocampo, 2001).

Dado el involucramiento tan directo que tiene el ingreso en el empleo formal en México en correspondencia con la vivienda social afiliada, es necesario para la presente investigación, analizar su situación dentro del marco del desarrollo a nivel internacional.

El ingreso altamente diferenciado en función del grado de calificación en la mano de obra mundial obedece en parte a la asimetría en la movilidad de algunos factores de la producción como el capital y la gran dificultad de los gobiernos para proporcionar eficacia en la protección social. Cuando todo esto repercute en la producción, la liberalización del comercio se torna incompleta y también asimétrica (Ocampo, 2001).

El propio Fondo Monetario Internacional (2007), reconoce que a pesar de que México haya llevado a cabo importantes reformas entre 1985 y 1994, las cuales contribuyeron a la apertura de la economía al comercio y los flujos de capital, durante ese mismo período la brecha de los ingresos entre los trabajadores calificados y menos calificados se amplió "posiblemente", a causa de la liberalización del comercio y la globalización, provocando la desigualdad en términos de ingresos de los trabajadores (FMI, 2007).

La teoría aplicada del desarrollo económico en Latinoamérica sostiene que los patrones del desarrollo han excluido a sectores de la población de la dinámica del mercado interno y que el patrón de acumulación ha profundizado los problemas de la exclusión (Gutiérrez Garza, 2003), con lo que la soberanía política y económica de México se ve influenciada por los factores de acumulación provenientes de las políticas globales impuestas por las instituciones de financiamiento internacional. Gutiérrez Garza (2003) añade que existe además una profunda polarización regional en México, con estados en el norte que gozan de una etapa y apoyo sobre el desarrollo económico y otra muy distinta (desfavorable) en el sur con sus colindancias respectivas (Gutiérrez Garza, 2003: 52 y 55).

Las oportunidades de empleo para la población se encuentran supeditadas a las que son generadas por el Estado y los gobiernos. Para Rello (2001) según el neoinstitucionalismo económico, "las instituciones son las normas y reglas, formales e informales, que regulan el comportamiento de los individuos y organizaciones de una sociedad". Como las instituciones imponen los incentivos y restricciones en el accionar de las personas, se convierten en las



gestoras o inhibidoras del poder de acción que pudieran tener los ciudadanos y sus organizaciones al influir sobre sus libertades, y dado que intervienen en el aprovechamiento real de sus activos, a sus oportunidades, determinando su grado de pobreza y equidad (Rello, 2001).

La *Ley de Planeación* en México define la pauta que deberá seguir la política del desarrollo social en México, ya que tiene por objeto estipular las normas y principios básicos para llevar a cabo el *Plan Nacional de Desarrollo* (Cámara de Diputados, 2012b), en esa misma ley se menciona que mediante el Plan Nacional de Desarrollo se precisarán los objetivos nacionales, estrategia y prioridades del desarrollo integral del país (Cámara de Diputados, 2012b).

Con respecto al modelo de acumulación económica, Habermas (2005) opina que "*el eje del modelo liberal no es la autodeterminación democrática de los ciudadanos deliberantes, sino la normación de una sociedad centrada en la economía*" (Habermas, 2005:0), dejando ver que independientemente de la expresión de la ciudadanía, el empeño de la política económica en el modelo liberal determina los destinos de la sociedad en base a la acumulación económica.

En resumen del presente apartado es posible determinar que es muy importante el análisis de la influencia internacional en cuanto a los modelos del desarrollo para entender el accionar que han seguido los diferentes regímenes políticos en México en materia de política de vivienda social a lo largo de su historia.

Los autores citados expresan como factor común, la existencia de influencias (presiones), tanto internas como externas en prácticamente todas las facetas de los períodos presidenciales desde el año 1930 hasta la actualidad en México, en cuestión de vivienda social.

La presión por la exigencia de vivienda en los grupos internos en general se encuentra representada por los pertenecientes al sector del empleo a nivel obrero en México, y los externos a las fuentes de financiamiento y la economía proveniente del mercado internacional. Esta última representada principalmente por los Estados Unidos y las fuentes de crédito internacional como el Banco Mundial.

A partir de los grupos mencionados se puede deducir que la política de vivienda en México de manera institucional, ha sido diseñada como vivienda social afiliada al intentar responder a las exigencias de la población adscrita al sector del empleo formal en el país, que por lo tanto también tiene la solvencia económica que puede responder con consistencia al pago periódico de un crédito que cubra la adquisición de su vivienda, y que a su vez de alguna manera apoye para cubrir con ese pago el concepto de los créditos que han tenido que ser solicitados a las instituciones internacionales para su financiamiento.

Aunque se ha presentado la explicación técnica, también los autores determinan que son las instituciones las portadoras de las principales oportunidades del empleo a que puede tener acceso la población, y si bien la vivienda social afiliada es el camino más adecuado para obtener acceso a vivienda social en México, no todos los mexicanos tienen la oportunidad de estar afiliados al empleo formal en el país y por ello no todos cuentan con los medios económicos que les permitan adquirir una vivienda social afiliada.



### *El concepto de bienestar objetivo y la percepción subjetiva de la vivienda*

Los diseños de las políticas públicas se basan en indicadores objetivos que se asumen con una estrecha relación a las necesidades y el bienestar de la población, entre esos indicadores objetivos<sup>23</sup> se encuentra la posesión de los bienes duraderos (Rojas, 2005), como la vivienda.

Dado que la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* determina para los mexicanos la vivienda digna y decorosa, pero no especifica las condiciones mínimas para lograrlo, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL] solicitó apoyo a la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], quien consideró que debe revisarse la carencia de calidad y espacios de vivienda en las personas para conocer que parte de la población se encuentra en situación de carencia en cuestión de vivienda digna y decorosa (CONEVAL, 2011).

El hecho de que CONEVAL consulte a CONAVI en los indicadores puntuales para alcanzar la vivienda digna y decorosa prometida en la Constitución, puede justificarse en la dirección que la política pública actual requiere para lograr el bienestar social, ya que hasta hace poco tiempo la medición tradicional del desarrollo en el mundo se efectuaba con base al indicador del Producto Interno Bruto [PIB], pero ese pensamiento se ha transformado a raíz de los argumentos de especialistas como Amartya Sen y Joseph Stiglitz entre otros, que por medio de *La Comisión para la Medición del Desempeño Económico y el Progreso Social*, están en busca de identificar los límites que el PIB tiene como indicador del desempeño económico y del progreso social (Stiglitz y otros, 2009).

Entre los argumentos más fuertes que motivan el análisis al respecto, se encuentra la premisa de que los indicadores no monetarios tienen un rol importante en la medición del progreso social y así, dirigen hacia una nueva medición de al menos algunos aspectos en la calidad de vida (Stiglitz y otros, 2009).

Para el *Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos*, UN-Habitat (2012), las mediciones actuales sobre la vivienda presentan limitaciones importantes dada su centralidad en indicadores objetivos al no incluir criterios subjetivos<sup>24</sup> como habitabilidad, privacidad y otros concernientes a la vivienda en sí, así como los determinantes en el entorno (UN-Habitat, 2012).

Díaz (2001) explica que el hombre reacciona a la percepción que tiene de la realidad más que a la realidad objetiva, y de ahí la proliferación de estudios relacionados con el sujeto y su bienestar, ya que la idea del bienestar subjetivo se puede definir como *la evaluación que las personas tienen acerca de sus vidas* (Díaz, 2001).

En lo que corresponde a medición, el bienestar subjetivo de la población según Rojas (2011), debe de entenderse como *el logro del nivel de satisfacción más relevante para las personas desde su propia apreciación* (Rojas, 2011).

<sup>23</sup> Rojas (2005), define como indicadores objetivos al nivel de ingreso, la posesión de ciertos bienes de consumo y al acceso a algunos satisfactores básicos.

<sup>24</sup> El bienestar subjetivo está determinado por la evaluación que hace cada persona en relación con su vida, dividiendo el criterio en al menos dos elementos: aspectos afectivo-emocionales y cognitivo-valorativos. Ochoa León, S. M. (2011).



En relación a la valoración subjetiva de la calidad de vida, CIDOC (2010) define al índice de calidad de vida vinculada a la vivienda como la “valoración subjetiva de elementos objetivos que permiten la vida digna y sustentable de las personas en sociedad, su desarrollo pleno y felicidad, considerando su contexto y expectativas”. Para Barranco-Espósito y otros (2010), la calidad de vida involucra aspectos tanto emocionales como materiales concebidos dentro de un ecosistema que son evaluados en base a la percepción y expectativas personales. En ambos casos la definición de la calidad de vida resulta ser muy similar, con la diferencia de que en una se limita al individuo y en la otra se incluye a la sociedad. Dadas las características del presente análisis en su puntualización hacia el *bienestar social*, se destaca el énfasis que en las definiciones aplica en lo social.

Para Stiglitz y otros (2009), la lista de condicionantes que afectan a la calidad de vida inevitablemente descansan en el juicio de valores, ya que la calidad de vida depende entre otras condicionantes en el derecho a una vivienda y la obtención de un trabajo decente (Stiglitz y otros, 2009:15).

Para García-Viniegras y González (2000), uno de los componentes fundamentales del bienestar es *la satisfacción personal con la vida* (García-Viniegras y González, 2000:586). Naturalmente como ya se ha mencionado aquí, dicha satisfacción se remite al individuo, pero el interés primordial del análisis —en la presente investigación— es de tipo social.

Dentro de los indicadores de la calidad de vida del modelo elaborado por Barranco-Espósito y otros (2010), se encuentran tres indicadores del bienestar de naturaleza objetiva y percepción subjetiva que son: 1) el bienestar emocional —*referente a sentirse tranquilo y seguro, medido por los indicadores: satisfacción con la vida, autoconcepto y ausencia de sentimientos negativos*—, 2) el bienestar material —*referente a poseer el suficiente dinero para comprar lo necesario y deseado, como una vivienda y lugar de trabajo adecuados, mediante los indicadores: ingresos, posesiones, condiciones de vivienda y de lugar de trabajo*—, y 3) el bienestar físico —*referente a tener buena salud, forma física y buenos hábitos alimenticios, mediante los indicadores: atención sanitaria, sueño, consecuencias en la salud y salud general*— (Barranco-Espósito y otros, 2010:104).

Para Hernández (2009), la calidad de vida sobre el espacio urbano como constructo social contiene tres dimensiones entre las que se encuentra el bienestar, él define como “bienestar” a *la satisfacción en la provisión de los bienes y servicios definidos como básicos que son debidamente garantizados por las instituciones y que se entienden como imprescindibles* entre los cuales se encuentra la vivienda (Hernández, 2009).

Para Chasco y otros (2003) el bienestar social puede definirse como *el conjunto de sentimientos de satisfacción tanto materiales como inmateriales que producen en las personas una serie de condiciones materiales* entre las que se encuentra la vivienda (Chasco y otros, 2003).

Para Discoli y otros (2010), el bienestar del individuo se obtiene a partir de *la satisfacción de sus necesidades básicas y a su vez tiene relación con su calidad de vida*, asimismo, asevera que describiendo la calidad de vida urbana se llega a encontrar las herramientas necesarias para evaluarla y a partir de ello, utilizar elementos de gestión urbana que tiendan a mejorar el bienestar de los habitantes (Discoli y otros, 2010).



También Ochoa (2011), determina que el bienestar subjetivo de una persona se evalúa mediante la valoración que ella hace en relación con su propia vida y puede dividirse en dos elementos, uno enfocado a los aspectos afectivo-emocionales y el otro a los aspectos cognitivo-valorativos. El primero relacionado a los estados de ánimo del individuo y el segundo con referencia a su satisfacción con la vida (Ochoa, 2011:18).

Asimismo, el bienestar es una construcción social y su grado de satisfacción se determina mediante su comparación con un nivel de referencia, que al ser superado será nuevamente sustituido por otro nivel más alto, lo que deja claro que la satisfacción del bienestar es relativa (Hernández, 2009).

Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012), presentan una teoría de necesidades humanas en la búsqueda de indicadores para la medición del bienestar entre las naciones, y parten de lo que ellos llaman objetivos universales establecidos como los que cualquier persona sana busca destacando la prevención del daño grave, determinando que el alcance de esas características universales depende de lo que ellos llaman "necesidades intermedias" (entre las que se encuentra la vivienda protectora), que al alcanzarse posibilitan la satisfacción de necesidades específicas de salud física y autonomía (Groppa, 2004: Barcelata, 2012).

Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004), llegan a determinar su teoría argumentando que el modelo de necesidades propuesto por Abraham Maslow es de secuencia inexacta, citando el caso de los escaladores de montaña que anteponen la autorrealización a su seguridad personal, pero al entender que aún en esos casos no se puede actuar por mera compulsión, el alcance del objetivo viene acompañado de evitar el grave daño, desde donde los autores establecen los objetivos universales; luego apoyados en el pensamiento de Emmanuel Kant determinan que para que alguien actúe con responsabilidad requiere tener control físico y mental, lo que les da pie a definir como las dos necesidades básicas a la salud física y la autonomía (Groppa, 2004).

Dado el objetivo de la teoría de Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004), de evitar el daño grave para alcanzar el bienestar y que la salud física es una de las condiciones para lograrlo, la necesidad intermedia de poseer una vivienda protectora que permita vivir en un ambiente saludable provee las condiciones para evitar el daño grave de enfermarse físicamente (Groppa, 2004).

Los autores mencionados además acotan los esfuerzos para alcanzar el beneficio haciendo una analogía de las necesidades intermedias comparándola con la ingesta de vitaminas, donde el consumo constante de las mismas cuando el organismo ya ha alcanzado la dotación necesaria deja de incrementar los beneficios, así apuntan que cuando la vivienda ya es segura, cálida y no presenta condiciones de hacinamiento, su mejoramiento ulterior no producirá ningún beneficio en la satisfacción de las necesidades básicas aunque sí de algunos deseos incumplidos (Barcelata, 2012).



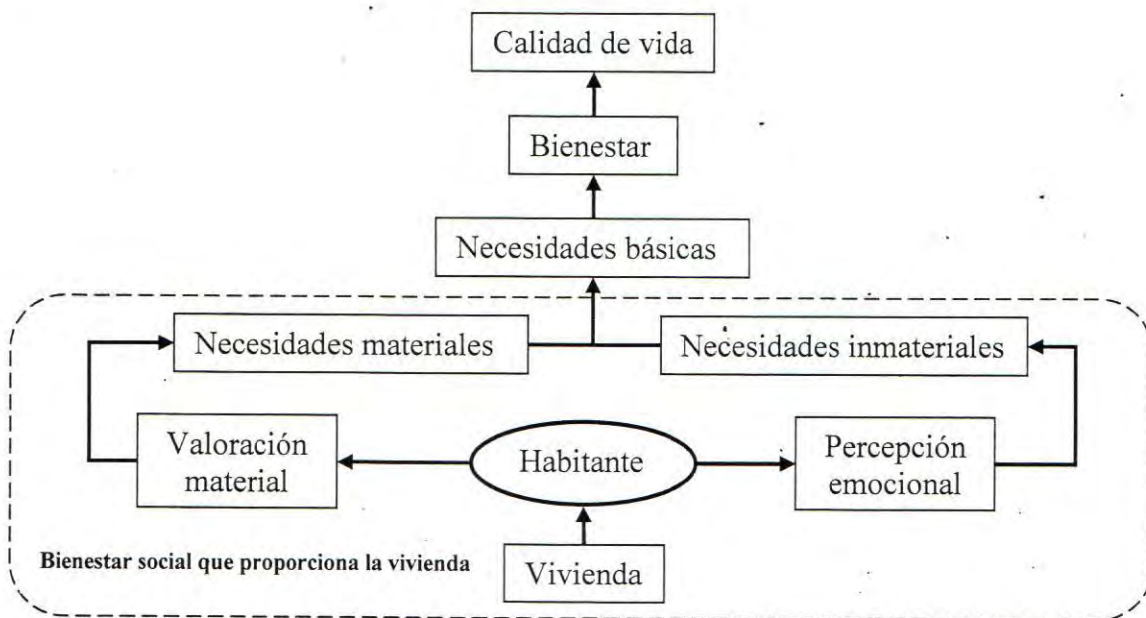
Resumiendo los factores comunes que aplican en las cuatro definiciones de bienestar así como las teorías de los modelos vertidos por los autores<sup>25</sup>, se describe para la presente investigación que:

El concepto de "bienestar" forma parte del concepto más amplio que significa la "calidad de vida", que asume su logro mediante un grupo de necesidades básicas satisfechas de orden tanto material como inmaterial y que entre ellas se encuentra la vivienda.

Y el *bienestar social* que proporciona la vivienda será entendido como la serie de condiciones de satisfacción en autonomía y salud física que evalúa el habitante desde su propia valoración material y su percepción emocional.

En la figura No.2, se presenta un esquema conceptual sobre el bienestar social que proporciona la vivienda con base en las descripciones presentadas.

**Figura No.2.- Bienestar social que proporciona la vivienda social**



Fuente: elaboración propia.

#### *Indicadores del bienestar en el exterior de la vivienda*

Entre los criterios objetivos e indicadores para los desarrollos habitacionales sustentables en México, CONAVI determina los de: "ubicación" que miden la proximidad a la mancha urbana; de "densidad de suelo", referidos a la cantidad de viviendas por extensión de terreno en el desarrollo habitacional; de "verticalidad", a la construcción de condominios o multifamiliares;

<sup>25</sup> Definiciones: Hernandez (2009), Chasco y otros (2003), Discoli y otros (2010), y Ochoa (2011). Modelos: Espósito y otros (2010) y Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012).



y los de "servicios", a la instalación de suministros de energía, gas, agua, alumbrado y drenaje para las viviendas.

De ellos, los aplicables a la vivienda unifamiliar están especificados puntualmente de la siguiente manera: 1) integridad y proximidad a la mancha urbana (entendido como el desarrollo inmobiliario ubicado dentro de la mancha urbana propiciando la continuidad con el área urbana existente y un uso más eficiente del suelo, la infraestructura y el transporte); 2) conectividad y movilidad (se promueve la accesibilidad a los equipamientos, centros de trabajo y servicios a través de la vialidad y sistemas de transporte colectivo, de acuerdo al sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, de 0,5 a 1,5 km, o bien de 15 a 30 min., así también se prevé la donación<sup>26</sup> de la superficie de terreno para equipamiento y servicios mínima de 15%, por último el equipamiento urbano según las normas de SEDESOL); y 3) el uso de suelo y densidad habitacional (no se mezclan usos del suelo incorporando usos comerciales y se respeta el promedio de habitantes por vivienda como sigue: Promedio habitantes por vivienda = 4.18 Hab. - Densidad 200 viv/ha =  $200 \times 4.18 = 835$  hab/ha. - 250 viv/ha =  $250 \times 4.18 = 1,045$  hab/ha 300 viv/ha =  $300 \times 4.18 = 1,254$  hab/ha).

Adicionalmente CONAVI incluye criterios como: escuelas y espacios comunitarios (tomando como indicador la capacidad de la escuela/ número de niños expectativa de desarrollo habitacional), y el transporte público (que como indicador cuenta los asientos promedio por día del transporte público/número de personas en el desarrollo habitacional) (CONAVI, 2008b), todos ellos son criterios aplicables como indicadores objetivos.

Puntualizando hacia su medición, Hernández (2009) determina que los indicadores para medir la calidad de vida son más complejos que la medición del bienestar, que solo requiere medirse mediante el crecimiento económico y lo que él llama "estándares dotacionales". Los indicadores incluidos dentro de las dotaciones son: de accesibilidad (evaluado por el acceso y la proximidad que los ciudadanos tienen a dichas dotaciones en función de tiempo necesario para su alcance), y de calidad espacial (valorando el espacio urbano en parte por medio del equipamiento y mobiliario del espacio público) (Hernández, 2009).

Aunque el mismo autor no incluye otros indicadores en la medición del bienestar específicamente, menciona otros que aplican por su naturaleza como los que denomina como de gestión y planteamiento donde se encuentran: la vivienda existente (determinada por la situación del parque de viviendas tales como el estado, superficie, ocupación y tipo de vivienda, así como la sobreconstrucción); los de transporte (que miden el número de viajeros sobre el total de personas en el transporte público); y los de movilidad (que miden la dependencia del automóvil y el modo de desplazamiento de los habitantes) (Hernández, 2009).

Observando los indicadores para la medición del bienestar que establece Hernández (2009) es posible encontrar grandes similitudes con los que propone CONAVI (2008b) para desarrollos habitacionales sustentables en México, todos ellos (ambos) como indicadores objetivos.

<sup>26</sup> Al igual que lo estipula la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, el término "donación" que utiliza CONAVI (2008), significa ceder gratuitamente sin condición alguna el porcentaje de terreno estipulado en condición de reserva para el uso público.



Para Barcelata (2012), deben conservarse los elementos del bienestar que dependen de los recursos económicos para la satisfacción del individuo, entre otros, los que lo protegen de las inclemencias del tiempo como la vivienda (Barcelata, 2012), pero el solo hecho de contar con vivienda no es motivo suficiente para suponer que el habitante ya obtuvo el bienestar considerado como vivienda digna y decorosa hasta conocer su opinión, y en virtud de que el número de motivos en su evaluación es multivariable, apoyándonos en Lawton (1972) citado en García-Viniegras y González (2000), quien asevera que el bienestar es visto como una *valoración cognitiva medida en la evaluación de la congruencia que el individuo percibe entre las metas deseadas y las obtenidas en la vida* (García-Viniegras y González, 2000), el bienestar percibido del individuo en la obtención y el uso de su vivienda, obedece a la comparación que el mismo individuo manifieste contra la situación de vivienda que posea.

Hasta éste momento se han atendido mayormente los aspectos que atañen al bienestar social aplicables a la vivienda en su aspecto externo, en las siguientes líneas se presentan argumentos al respecto de la habitabilidad de la vivienda.

#### *Indicadores del bienestar en el interior de la vivienda*

Entre sus criterios, CONEVAL elaboró una lista de indicadores entre los cuales se menciona la razón de 2.5 personas por cuarto (hacinamiento) que cuando resulta mayor de ese número el indicador revela una condición de carencia de espacio (CONEVAL, 2011).

Para calcular el índice de hacinamiento CONEVAL utiliza el resultado de dividir el número de personas que residen cotidianamente en la vivienda entre el número de cuartos de ésta y cuando el resultado es mayor a 2.5 el indicador toma el valor de "1" (indicando hacinamiento), cuando el resultado es menor o igual a 2.5 el indicador toma un valor de "0" (CONEVAL, 2010). No hay una interpretación puntual a lo que se refiere CONEVAL cuando habla de "cuartos" porque dicho de esa forma se puede entender que se refiera a cualquier pieza de la vivienda sin distinción, pero dadas las características del uso de cada cuarto, el supuesto es que se refiera a dormitorios.

El indicador de hacinamiento cumple la parte de "espacios de vivienda" pero no es el único determinante del total integrado de la calidad y espacios en la vivienda, también se incluyen el de material tanto en muros, techos y pisos en la parte de calidad, por lo que el indicador total de calidad y espacios en la vivienda por CONEVAL toma un valor de "1" cuando el indicador (por separado) de muros, o de techos, o de pisos, o de hacinamiento, es igual a 1. En la interpretación el indicador toma el valor de "uno" si la persona se encuentra en situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda, y "cero" en el caso contrario (CONEVAL, 2010).

En cuanto a la vivienda, existe un grupo adicional de indicadores complementarios que no se encuentran en la base de indicadores de CONEVAL pero que se consideran como complementarios por ser elementos que fortalecen el patrimonio de los hogares, entre ellos se destacan dos que son: *disposición de cuarto exclusivo para cocinar*, dado como el porcentaje de hogares en donde no existe un cuarto de cocina o que aun existiendo se usa también como



dormitorio, y el de *tenencia de la tierra*, dado como el porcentaje de hogares en vivienda rentada, prestada o donde no se poseen escrituras (CONEVAL, 2010).

Los criterios mencionados por CONEVAL para la medición de la vivienda y su interior son totalmente de tipo objetivo, el espacio interior en su capacidad para ofrecer comodidad y otras dimensiones relacionadas están asociadas con la habitabilidad, que a su vez es una dimensión subjetiva y por lo tanto sujeta a la percepción del usuario. En las siguientes líneas se desarrolla el concepto de habitabilidad en la vivienda.

Para enmarcar la situación de la vivienda desde una perspectiva holística cabe mencionar que entre los factores considerados como precursores del déficit habitacional se encuentra el excesivo proceso de concentración urbana de la población (Ribeiro, 2009), que ocurre en las metrópolis de México incluida el AMM.

En otros casos latinoamericanos como en Argentina, igualmente la migración de la población hacia los centros urbanos en la búsqueda de mejores expectativas de vida ha causado marginalidad, inequidad y mala habitabilidad (Discoli y otros, 2010).

Durante el Estado benefactor en México surgieron derechos económicos y sociales que dieron lugar a la "ciudad del bienestar", que tendía a la atención del confort y la seguridad de la clase trabajadora especialmente la posicionada entre las clases medias de la población del país, pero con la apertura económica de los años 80, las zonas destinadas al desarrollo de vivienda (incluida la periferia del AMM) sufrieron frente a la gran demanda una fuerte especulación que aumentó la plusvalía, marginando el acceso a la vivienda de los sectores de menores ingresos de la población (Rionda, 2007).

La tendencia ahora es una disminución en el número de integrantes por hogar pero no de las relaciones de los hogares de una misma familia, con lo que los arreglos de convivencia intergeneracional tienden al hacinamiento y la promiscuidad en algunos casos, y en otros a formas benéficas de ayuda mutua entre parientes con lo que surge una emergencia de hogares unipersonales, monoparentales y mixtos con dos ingresos. La generación de pequeños lotes en las nuevas urbanizaciones tienen a impedir la generación de varios hogares de una misma familia dentro de una misma vivienda (Di Paula, 2007).

Para Landázuri y otros (2004), la habitabilidad es *el atributo de los escenarios contruidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos que ocupan la vivienda*, además separan definiendo como habitabilidad interna a la que se desarrolla hacia el interior de la casa y como habitabilidad externa a la conexión entre la vivienda y su vecindario (Landázuri y otros, 2004),

El espacio interior de la vivienda no puede entenderse como aislado del exterior ya que desde tiempos medievales, la plaza constituía un lugar vital que acogía a toda clase de ciudadanos lo que la convierte en un espacio complementario del espacio privado pues la calle y la plaza han sido siempre la extensión de la casa especialmente en referencia a las casas pequeñas pertenecientes a los más desfavorecidos, por lo tanto el espacio público no es algo que deba asumirse al margen de las vivienda sino como una prolongación a sus áreas habitacionales (Silva, Correa da Silva y Magnabosco, 2010).



En virtud de que los valores y normas orientados hacia la convivencia social van moldeando a las personas y a su entorno, la vivienda resulta ser una articulación de habitaciones que a su vez significa una pieza misma de la ciudad (Di Paula, 2007).

Al estudiar los rasgos de civilizaciones antiguas como la de los romanos se encuentra que desde entonces había conexiones entre las formas del espacio construido y las características de la sociedad que las habitaba (Leal, 1979).

En un estudio elaborado por Landázuri y otros (2004) se toman en cuenta los metros cuadrados de construcción y los que incluye la totalidad del terreno (al igual que la vivienda VITAL), donde se encontró que la privación de los ambientes de vivienda idóneos disminuyen la calidad de vida de sus habitantes, lo cual ocasiona viviendas expulsoras que arrojan a los habitantes adolescentes a la calle creando vandalismo y conductas antisociales (Landázuri y otros, 2004).

El arquitecto franco-suizo Charles Edouard Janneret mejor conocido como "Le Corbusier", elaboró proyectos referentes a los diseños de grandes desarrollos habitacionales en extensiones mínimas que nunca fueron propuestas en áreas menores de 60 m<sup>2</sup> para una vivienda (rango de la vivienda VITAL 61-78m<sup>2</sup>) que en comparación con los 35 m<sup>2</sup> en promedio de las viviendas mínimas que se construyen en México dejan ver lo distante en su capacidad habitable, Le Corbusier también aseveraba que tan pequeña área destinada a una familia (60m<sup>2</sup>) solamente le serviría para vivir los primeros 5 años porque cuando los miembros fueran creciendo aparecerían problemas intrafamiliares (Boils, 2008).

En lo que al diseño respecta, la labor del arquitecto tradicionalmente ha respondido al requerimiento de las clases media alta y alta mientras que en los usos habitacionales de los sectores populares, su labor se ha limitado a facilitar la asequibilidad de la vivienda de las clases con menos recursos económicos con lo cual se tiende a la disminución del espacio por habitante, el confort, la accesibilidad y en la calidad de la vivienda en general (Di Paula, 2007).

El espacio de la vivienda a esos sectores económicos altos y medios altos no les significa un problema dada la posibilidad de adecuación a su hábitat de espacio a la medida de sus necesidades económicas o gustos, en cambio las familias pertenecientes al estrato medio y medio bajo solo tienen opción de elegir del mercado soluciones estandarizadas a las que tienen que adaptarse con una condición de hacinamiento en muchas ocasiones (Di Paula, 2007).

Aunque el hombre tiende a adaptarse aparentemente a los espacios de la vivienda, pueden surgir problemas de adaptación de tipo psicosocial con respecto a ese espacio construido real que no representa lo mismo que el considerado espacio ideal habitable (Ribeiro, 2009).

Cuando es posible deducir algunas características de la sociedad a partir del espacio construido en la vivienda se comprueba la conexión entre la organización social y las formas espaciales en los alojamientos de la vivienda porque cada formación social organiza su espacio en base a constantes determinadas (Leal, 1979).

Para Rapoport (1972) en Leal (1979) el estudio de la cultura para entender la configuración del espacio en la vivienda en algunas ocasiones demuestra que el diseño obedece a estándares que se contraponen incluso a las inclemencias del clima solo para seguir la tradición de la



construcción, tal es el caso de las casas japonesas que mantienen formas frágiles de construcción abandonando erigir muros sólidos a pesar de las condiciones adversas en el norte de su país (Leal, 1979).

Turner (1977) en Leal (1979), sostiene que en la arquitectura popular los habitantes experimentan una mayor satisfacción en el alojamiento cuando se toman en cuenta tanto las exigencias físicas como las culturales de sus ocupantes y por eso insiste en la autoconstrucción como método para lograr un hábitat más personalizado que pueda responder a las exigencias reales sobre todo en los países en vías de desarrollo (Leal, 1979).

Si es posible establecer una estratificación basada en términos de las características del espacio habitacional y las formas de apropiación de dichos espacios, el resultado sería la vivienda de las clases sociales que estaría sujeta a dos condicionantes: su tipo físico y la tenencia de la vivienda (Leal, 1979), dos conceptos que hablan de la apropiación del inmueble.

En el estudio elaborado por Landázuri y otros (2004), el motivo principal era encontrar en el diseño arquitectónico los factores que producen efectos psicológicos en la habitabilidad entre el residente y su vivienda, de dicho estudio se desprendieron las siguientes variables independientes: circulaciones subjetivas y objetivas (suma de escaleras, pasillos y vestíbulos), vigilabilidad (posibilidad de observar quién toca a la puerta, de vigilar a los niños de la casa y las limitaciones de visibilidad hacia el exterior), sociopetividad (espacios que permiten las interacciones cara a cara de los miembros de la familia en actividades conjuntas), seguridad (suma de indicadores de seguridad), conectividad (interacción funcional entre áreas como la conexión entre recámara y baño o entre cocina y lavandería y las habitaciones en donde ellas desembocan).

Como variables dependientes se encontraron: control (posibilidad de la persona de permanecer frente al estímulo o escapar de él), activación (niveles de tensión emocional que genera la casa ante estímulos como: ausencia o no de orden, tranquilidad o silencio), placer (agrado y libertad percibidos dentro de la vivienda), privacidad (posibilidad de controlar la interacción deseada y evitar la no deseada dentro de la vivienda), significatividad (sentido de identidad, pertenencia y orgullo hacia el hogar), operatividad (espacio para el cómodo desplazamiento de actividades), habitabilidad (comodidad, funcionalidad, amplitud y organización) (Landázuri y otros, 2004).

Landázuri y otros (2004) encontraron que al variar el diseño arquitectónico también se afecta la habitabilidad interna y con ello directamente la calidad de vida de sus moradores.

Con respecto al diseño arquitectónico y funcional para mejorar el hábitat de la vivienda, Muxi (2010) recomienda puntos específicos como: maximizar el uso simultáneo del baño mediante la separación de sus funciones, favorecer la visibilidad y la compartición del trabajo en la cocina evitando el trabajo solitario, integrar la cocina y el comedor que a su vez se encuentren separados de la sala para enmarcar dos áreas comunitarias que permitan diferente socialización, que las recamaras tengan el mismo tamaño con un mínimo por pieza de 10m<sup>2</sup> para igualar su jerarquía y minimizar la molestia que puedan representar las viviendas colindantes en lo posible (Muxi, 2010). Todos sus señalamientos son en relación a la vivienda en general sin referirse específicamente a la vivienda social.



Si los indicadores provenientes del bienestar objetivo de la población que se diseñan para las políticas públicas surgen de los "expertos" en temas sociales y los funcionarios públicos, habrá de revisarse su dirección hacia el verdadero bienestar subjetivo de la población a servir porque el enfoque del bienestar subjetivo es declarado por la persona, no por el que asume el funcionario público o incluso el investigador (Rojas, 2005).

Según Rojas (2005), el enfoque de bienestar subjetivo considera inapropiado preguntar directamente a las personas sobre los factores que los harían felices pues los hallazgos sugieren que las personas no estiman correctamente el cambio en su bienestar como consecuencia de los cambios en su vida (Rojas, 2005).

El problema de dar lectura a las necesidades en la población que dan plena dirección al bienestar social son mucho más complicadas que los aspectos de tipo material, para Stein (2001), toda política en referencia a cuestiones de bienestar social refleja los valores sociales y por eso las políticas sociales no resuelven los problemas sociales, precisamente porque nuestros supuestos sobre el comportamiento humano son incorrectos, ya que es preciso revisar los valores para el mejor entendimiento de la sociedad (Stein, 2001). En el argumento de Stein se percibe la necesidad de participación del ciudadano en la información que permita transformar sus necesidades reales en políticas que guíen hacia el bienestar social.

Además de la diferencia en la visión de los políticos, expertos y la población al respecto de lo que significa bienestar social, una de las mayores dificultades, es que la sociedad es dinámica y para cuando se detecta una necesidad, se convierte en problema y se desarrolla con tal velocidad que para cuando las reformas necesarias son aplicadas, el problema ya ha evolucionado en algo diferente, por ello las políticas sociales regularmente no solucionan los problemas sociales, porque las personas ven los problemas de diferente manera y la dinámica del problema es mayor que el de la solución por parte de los políticos (Dobelstein, 1996).

Referente a la cultura y su conexión con la vivienda, Chombart (1960 y 1963) en Leal (1979) asevera que las características del alojamiento deben adecuarse a las necesidades de sus habitantes y no pueden determinarse solamente con encuestas de opinión porque gran parte de esas necesidades no pueden manifestarse de manera explícita por parte de los habitantes. Chombart incluso critica la visión funcional que solo toma en cuenta las necesidades utilitarias, pasando por alto las aspiraciones de cada miembro de la familia dado que esas necesidades tienen un fundamento psicológico, que proviniendo de las características del alojamiento responden más bien al bienestar individual (Leal, 1979).

Resumiendo, se obtiene que el papel de la vivienda en la provisión social se refiere a su capacidad de ofrecer: *protección* (entre otras cosas dada por la seguridad de la tenencia como bien patrimonial o su acceso mediante el crédito que se puede pagar y salud); *expectativas* (entre las que se encuentran el suficiente espacio para el desarrollo familiar, el no hacinamiento y el equipamiento urbano); y *apropiación de espacio* (como el sentimiento de privacidad, habitabilidad y sentimiento de pertenencia).

Recopilando algunos de los indicadores de medición vertientes de los autores mencionados en el presente apartado, se pueden enumerar los siguientes como componentes de los tres factores del párrafo anterior en la medición correspondiente al bienestar social: 1.- *protección*, medido con: proximidad a la mancha urbana, accesibilidad, uso del suelo, tenencia, condición



salubre y seguridad; 2.- *expectativas*, medido con: equipamiento urbano, hacinamiento, circulaciones; y 3.- *apropiación de espacio*, medido con: espacios integradores socialmente, privacidad, habitabilidad.

Retomando los argumentos de Rojas (2005), Stein (2001) y Chombart (1960 y 1963) en Leal (1979), que aseveran que la lectura plena del bienestar social es mucho más complicada que la visión de tipo material, que el bienestar subjetivo no es el que asume el investigador o el funcionario público sino el declarado por la persona, y que las características del alojamiento no pueden ser determinadas solamente con encuestas de opinión de las necesidades por los habitantes, se certifica que la forma más adecuada para el análisis de la presente investigación es mediante la metodología cualitativa utilizando instrumentos que permitan recolectar el fundamento psicológico de las necesidades del habitante como la entrevista.

### Capítulo 3: Estrategia Metodológica

Con esta investigación se buscó analizar la interacción entre la política social de vivienda y la vivienda de interés social, particularmente el interés fue examinar las orientaciones de la política de vivienda en México para el caso de la vivienda de interés social y sus efectos en el bienestar social en la zona metropolitana de Monterrey Nuevo León. El enfoque principal se centró en analizar la política de vivienda social afiliada<sup>27</sup> en su aplicación únicamente por debajo del rango de la vivienda VITAL<sup>28</sup> asociada con el bienestar social de los usuarios.

La proliferación de desarrollos habitacionales promovidos por la política de vivienda actual en donde las viviendas se encuentran debajo del rango de la vivienda VITAL demostró que el examen de esta problemática era pertinente y respondía a una necesidad ineludible, sobre todo cuando se quiere conocer el impacto de este tipo de construcción en el bienestar de la población. Con esta orientación, la investigación privilegió un análisis que tomó como base los elementos objetivos que caracterizan a este tipo de vivienda y su entorno; y además, como foco de interés principal, la percepción subjetiva de los usuarios.

Para la realización de esta investigación se seleccionó al Área Metropolitana de Monterrey durante el período 2000 a 2011. Desde el punto de vista heurístico, esta zona presenta muchas posibilidades como caso ilustrativo de la problemática, dado que una gran parte de la población trabajadora ha accedido a este tipo de vivienda; pero también, porque durante el periodo que se examinó, la política de vivienda tuvo cambios drásticos y la actividad de desarrolladores inmobiliarios privados fue intensa.

Con la finalidad de describir las acciones que se emprendieron para efectuar esta investigación, en las páginas que siguen se abordará explícitamente la estrategia metodológica. Así, el capítulo se ha dividido en dos apartados. En el primero de naturaleza epistemológica se

<sup>27</sup> Vivienda gestionada por instituciones del Estado que se adquiere a crédito fondeado por medio de recursos fiscales, aportaciones de los trabajadores y de organismos internacionales, cuyo valor incluyendo el del terreno al término de su edificación no excede en quince veces al salario mínimo vigente en la zona de interés en México elevado al año.

<sup>28</sup> vivienda "VITAL" (Vivienda unifamiliar máxima en terreno oficial mínimo).



dará cuenta los fundamentos, límites, métodos y validez de la vía para obtener el conocimiento que se ha privilegiado Ceberio y Watzlawick (1998)<sup>29</sup>. Aquí se abordarán. - *la naturaleza de las preguntas y los objetivos*, donde se retoman los puntos medulares que dan lugar a la presente investigación y así introducir el método inductivo como justificación de los procedimientos para la obtención de la información, y el marco interpretativo de los resultados del trabajo de campo que se procesó con base en *la teoría fundamentada* en la cual se apoyó el análisis de la información obtenida.

Posteriormente en el segunda parte y con un carácter descriptivo, se detallan las características del *sitio de la investigación en este caso El Área Metropolitana de Monterrey*, insistiendo en la presentación de los lugares específicos donde se realizó el trabajo de terreno; después, se referirán las técnicas para la obtención de información que consistieron en la observación, documentación y la entrevista semiestructurada.

Un abordaje importante también incluido en esta segunda parte es la descripción de la muestra, en donde se detallan los rasgos de los sujetos de investigación. Relacionada con este último punto, se explicitan las características de la *guía de entrevista*, y su pertinencia para la extracción de información que fue recolectada. No menos importante es la parte que corresponde a la *organización de la información*, aquí se detallarán los procedimientos que fueron seguidos para estructurar y manejar la información a través de la *categorización, la codificación, y uso del software*.

*El análisis*, es una parte medular de la estrategia metodológica. Para su procedimiento se explicitará la vía que se siguió para dar sentido a la información obtenida, buscando una correspondencia entre los procedimientos y las respuestas hipotéticas a las preguntas de investigación. La validez y la confiabilidad.

### 3.2.-Descripción del capítulo.

En el presente capítulo se especifican los detalles de la estrategia metodológica para la realización de la recolección y análisis de evidencias, para contestar a las interrogantes de la presente investigación. Para alcanzar el logro mencionado, el capítulo se ha dividido en diversos apartados como sigue: *IV.3.-la naturaleza de las preguntas y los objetivos*, donde se retoman los puntos medulares que dan lugar a la presente investigación para dar introducción a los métodos que se utilizarán, *IV.4.-la inducción*, que explica el método lógico (inductivo) que apoyará en el análisis, *IV.5.-la teoría fundamentada y la epistemología*, la explicación del marco interpretativo y su cabida en el fenómeno que se estudia, *IV.6.-el sitio de la investigación (El Área Metropolitana de Monterrey)*, donde se presentan los lugares específicos que servirán para el trabajo de terreno, *IV.7.-la documentación*, donde encontrarla y sus fuentes principales, *IV.8.- la entrevista*, descripción detallada en dos puntos: *IV.8.a.- la muestra*, que determina tanto a los sujetos como el alcance y tipos seleccionados, *IV.8.b.- la guía de*

<sup>29</sup> Para Ceberio y Watzlawick (1998), "el término epistemología deriva del griego episteme que significa conocimiento, y es una rama de la filosofía que se ocupa de todos los elementos que procuran la adquisición de conocimiento e investiga los fundamentos, límites, métodos y validez del mismo".



*entrevista*, descripción del formato de las preguntas para permitir la extracción de información directa de los sujetos de investigación, *IV.9.-la organización de la información*, los pasos detallados de la estructura organizativa para manejar la información pormenorizada en tres apartados: *IV.9.a.-la categorización*, *IV. 9.b.-la codificación*, y *IV.9.c.-el uso del software*, *IV.10.-el análisis*, que presenta los modelos de base que se asimilan en una propuesta específicamente diseñada para el tratamiento en la presente investigación, y *IV.11.- la programación de tiempo de actividades*, como la secuencia calendarizada de ejecución de las tareas realizadas.

### **3.3.-La naturaleza de las preguntas y los objetivos**

Dada la naturaleza de las preguntas y objetivos, la presente investigación ha sido dividida en dos fases de estudio: *la primera fase*, identificada como de carácter más general y vinculada mayormente a los aspectos macro, mismos que en el marco teórico ya han sido avanzados; algunos como ciertos rasgos históricos y otros como análisis de programas y leyes vigentes, que permitieron comprender de qué manera se ha desarrollado la política de vivienda social afiliada en México, así como los alcances en ese tema en la instrumentación de acciones para el AMM.

El análisis consideró la manera en la que el gobierno mexicano ha incluido en sus políticas y reformas, la incursión de mecanismos para la regulación de la vivienda ejecutada por las empresas de la iniciativa privada, establecidas con la participación de las instituciones oficiales de vivienda social en México, sobre todo para los grandes desarrollos habitacionales en el AMM.

En el análisis de ésta orientación específica, se ha utilizado la información documental de las leyes, decretos y programas, tanto federales como estatales y municipales referidos a los estatutos vigentes para el AMM en la comprensión del fenómeno de estudio, pero principalmente se desarrollaron entrevistas con funcionarios públicos involucrados en la gestión e implementación de acciones en política de vivienda en el estado de Nuevo León (mismas que se describen puntualmente más adelante) y se siguió en esa línea para la resolución plena de las interrogantes en el aspecto macro social de la investigación.

La *segunda fase* identificada mediante las interrogantes relacionadas con el bienestar, la cual reviste una importancia significativa para el presente estudio, pues se trata de investigar si esta política de vivienda es efectiva y si el carácter de los desarrollos habitacionales edificados sobre la base de la vivienda social afiliada por debajo de la vivienda VITAL, contribuye realmente al bienestar subjetivo. Se parte de la percepción del fenómeno de estudio de los individuos habitantes de dichos desarrollos. Por ello se utilizó el enfoque inductivo en la investigación cualitativa, para el que se privilegió el marco referencial interpretativo de la teoría fundamentada.



### 3.4.-La inducción.

Entre las formas para la obtención del conocimiento, se utilizan predominantemente dos métodos que son la deducción y la inducción (Génova, 1997:43); la deducción es un método que permite la obtención de conocimiento pasando de las afirmaciones generales a los hechos particulares, su origen proviene de la palabra deductivo que significa descender (Ruiz, 2006:132), el objetivo principal de la inducción es ir de los hechos a la ley, se procede a la inversa que en la deducción, se trata de ir de los casos a la proposición general, es decir, se pasa de los resultados obtenidos en las observaciones y los experimentos al planteamiento de teorías que abarcan no solo los casos de los que se ha partido sino a otros de la misma clase (Deslauriers, 1991; Ruiz, 2006).

Para cualquiera de los dos métodos, el conocimiento inicia a partir de un conocimiento previo. Pierce en Génova (1997), indica que todo conocimiento procede de la transformación o el perfeccionamiento de conocimientos previos y por ello todo conocimiento es inferencial (Génova, 1997:28), entendiendo a la inferencia como sinónimo de conclusión (Ruiz, 2006:134).

El racionalismo es la corriente filosófica que intenta inferir sus premisas a partir de la razón, lo cual está más apegado a la lógica deductiva mientras que el empirismo es la corriente que intenta inferir sus premisas a partir de la experiencia, lo cual guía a la inducción (Ruiz, 2006:134-135), por ello la inferencia deductiva es analítica-explicativa dado que se limita a explicar lo que ya está dicho en sus premisas, mientras que la inferencia inductiva es sintética-aumentativa porque añade nuevos conocimientos (Génova, 1997:45-46).

Retomando los conceptos vertidos hasta el momento en el presente apartado, se destaca la pertinencia en el uso del método inductivo para la presente investigación, dado que la inferencia se adecua al marco interpretativo de la teoría fundamentada, procedente a partir de la construcción del conocimiento con base a la experiencia (empirismo) que fue tomada directamente del terreno y de los sujetos en el análisis.

Con el uso de la inferencia inductiva se llegó a la teorización de manera sintética-aumentativa, al pasar por la regularidad en la interconexión de los fenómenos de la muestra analizada, transitando de la descripción del hecho empírico hacia la explicación y predicción a través de la teoría (Ruiz, 2006).

Aunque la investigación cualitativa ha privilegiado a la inducción en su análisis, para Strauss (1987) en Deslauriers (1991), el hecho de que el investigador haya partido de una teoría definida para después ir al terreno no es motivo para bloquear el descubrimiento de nuevas dimensiones en el fenómeno de estudio, por lo cual no se excluye que el investigador se presente en el campo con algunos conceptos ya en la mente (Deslauriers, 1991).

En la presente investigación, se parte de un concepto elaborado mediante la teoría consultada en autores y documentos oficiales, y a partir de ello la elaboración de la(s) guía(s) de entrevista como instrumentos de recolección de información, tanto del sujeto usuario de la vivienda, como de los funcionarios públicos seleccionados.



La intención para la elaboración de una propuesta de teoría preliminar en la presente investigación fue utilizar los elementos mencionados, como punto de partida para recolectar en el terreno la información pertinente y con base en su asimilación, se fue construyendo la teoría de manera inductiva a partir de los descubrimientos en la misma.

### 3.5.-La teoría fundamentada y la epistemología

El término "cualitativo" tiene dos acepciones, por una parte significa cualidad (humana como sinceridad, honestidad) y por otra significa control de calidad (como la comprensión de la naturaleza esencial de un producto), según Aristóteles en Martínez (2006), se distinguen dos componentes en la cualidad que son: 1) la diferencia que distingue a una sustancia de las otras, y 2) que la forma sintética de esa cualidad no se reduce a los elementos que la componen sino a la pertenencia esencial en el individuo, y es la que hace que él sea tal cual es (Martínez, 2006:127), dichas acepciones y conceptos determinados principalmente como subjetivos.

Según el concepto de Weber en Deslauriers (1991), para la investigación en ciencias sociales es muy importante el "sentido" de la investigación, donde es necesario tomar en consideración la significación subjetiva de la realidad social para comprender a la sociedad misma, y para ello hay que tomar los valores y los objetivos particulares perseguidos por una persona si se desea saber sobre esa realidad social (Deslauriers, 1991).

Para Martínez (2007), cuando la metodología cualitativa se ha seleccionado como la opción más apropiada para el estudio de un fenómeno, es que dicho criterio se ha fundamentado en la epistemología (teoría del conocimiento) y la ontología (teoría sobre la naturaleza de la realidad) del caso que se analiza.

Desde el punto de vista epistemológico, la metodología cualitativa rechaza al modelo positivista (usualmente utilizado en el método cuantitativo), por considerar al sujeto como un ente pasivo mientras que adopta el modelo dialéctico que acepta el conocimiento que surge como resultado entre los valores, creencias y demás intereses del sujeto y el objeto de estudio, asimismo dentro del área de las ciencias humanas el objeto de estudio es evaluado por la metodología cualitativa de manera ontológica dado su alto nivel de complejidad sistémica (Martínez, 2007).

Después de la segunda mitad del siglo XX, la reflexión epistemológica ha encontrado que el modelo de ciencia tradicional no solo es insuficiente sino inhibitorio de las diferentes áreas del saber principalmente en las ciencias sociales en su aplicación del conocimiento de las leyes de la naturaleza, sobre todo en el período de las corrientes postmodernistas, el construccionismo y otras que plantean la formulación de las teorías del conocimiento (Martínez, 2006:124).

Con las características que presenta el escenario del estudio para una familia viviendo en un área por debajo del rango de la vivienda VITAL, la lectura del bienestar social resultó mucho más complicada que la simple visión de tipo material dada la presencia que en dicho ejercicio representan los valores sociales (Stein, 2001), es decir entre otras cosas, porque nuestros supuestos sobre el comportamiento humano son incorrectos ya que es preciso revisar los valores para el mejor entendimiento de la sociedad, aplicable al caso en cuestión, referido a la



percepción del espacio que manifiesta el mismo usuario. Por lo que el bienestar subjetivo no deberá ser el que asume el investigador o el funcionario público sino el declarado por la persona (Rojas, 2005), motivo por el cual las características del alojamiento no pueden ser determinadas solamente con encuestas de opinión de las necesidades de los habitantes (Chombart (1960 y 1963) en Leal (1979:97,98)).

Otra razón del uso de la investigación cualitativa es que en ocasiones como esta, los sujetos del estudio no están dispuestos o no son capaces de contestar a ciertas preguntas personales que invaden su privacidad, o que tienen un impacto negativo en su ego o status de vida, con lo que no es posible realizar la encuesta cuantitativa (Malhotra, 2004:138).

En el caso que nos ocupa para el presente estudio, el interés se centró en penetrar en la exploración de la percepción objetiva y subjetiva del bienestar social que los habitantes experimentan en el uso de la vivienda VITAL.

La investigación cualitativa según Deslauriers (1991), es un método de investigación en el área de la sociología que da una importancia particular a los sentimientos, a las emociones y a las representaciones del actuar de la gente en una situación dada (Deslauriers, 1991), por esa necesidad de explorar el bienestar objetivo y subjetivo proveniente de la manifestación de los propios sujetos en el presente estudio, y por la pertinencia epistemológica y ontológica descrita se seleccionó el método de investigación cualitativa para esta investigación.

Luego, esa recopilación de la información deberá darse en el escenario mismo donde ocurre el fenómeno analizado, por lo que no solo es importante la sociedad analizada sino también el escenario que da lugar a las vivencias que forman dicha sociedad (para la parte ontológica del estudio), entonces fue preciso analizar los fenómenos de estudio cualitativo en su "medio habitual" o el escenario que los investigadores llaman "el terreno" (Deslauriers, 1991).

Asimismo, en tanto que se analizó el objeto de estudio desde la perspectiva del "actor" que ejecutaba la realidad, en el entendimiento de que la realidad que interesa es la que las personas perciben como importante, a éste enfoque se le denomina fenomenología (Taylor y Bogdan 1996).

La fenomenología es una corriente filosófica que se origina a mediados del año 1890 por Edmund Husserl, cuya característica principal se enfoca en el estudio de la experiencia personal en lugar de abordar los hechos desde la perspectiva interrelacional o grupal. Desde esa perspectiva, las preguntas del investigador siempre van dirigidas a la comprensión del significado que la experiencia vivida tiene para el actor, de ahí la importancia de que el investigador llegue a la persona sin ideas preconcebidas para poder percibir lo que el entrevistado exprese (Álvarez-Gayou, 2003:85 y 88).

Hay cuatro componentes o conceptos clave que contiene la fenomenología que son: la temporalidad, la espacialidad, la corporalidad y la relacionalidad o la comunalidad (Álvarez-Gayou, 2003:85), a partir de esos cuatro conceptos se dedujo la importancia epistemológica que para el presente estudio tiene la vivienda VITAL en: *la temporalidad* como el período en donde se estableció la pertinencia de la presente investigación (desde el año 2000 hasta el 2011), *la espacialidad* como el uso de la vivienda VITAL y su habitabilidad en el entorno, *la corporalidad* como la percepción objetiva y subjetiva de la persona conforme a la situación que



vive, y la *relacionalidad o la comunalidad* como la relación en sociedad que experimenta desde su propia perspectiva.

Lo expresado (fenomenología) permite precisar la esencia de las experiencias desde la subjetividad que fue expresada por los actores, pero se utilizó el modelo interpretativo de la teoría fundamentada que se enfoca en descubrir las teorías y proposiciones partiendo directamente de los datos provenientes de esas experiencias vividas por los actores (Fuentes y otros, 2010:2).

La teoría fundamentada fue creada por los sociólogos Barney Glaser y Anselm Strauss en el año de 1967 y publicada en el libro titulado "El descubrimiento de la Teoría Fundamentada" dentro del contexto de la sociedad norteamericana, con el propósito de generar una teoría que pudiera explicar las relaciones que subyacen en una realidad determinada (Hernández y otros, 2011:4-6).

En la construcción de la teoría fundamentada, Glaser y Strauss (1967), utilizaron principalmente como base epistemológica al interaccionismo simbólico de Herbert Blumer (1969), de la escuela de Chicago y las ideas de George H. Mead (1934) y John Dewey (1922) (Hernández y otros, 2011:5; Strauss y Corbin, 1990:10).

Dicha base porque Herbert Blumer considera al interaccionismo simbólico como un proceso por el que los humanos interactúan con símbolos para construir significados, de esa manera los seres humanos adquieren información e ideas que les permiten entender sus experiencias y las de los demás (Hernández y otros, 2011:5).

En la teoría original, Glaser y Strauss no explican cómo debe desarrollarse la teoría fundamentada en el transcurso de la investigación, pero en 1990 la teoría con la tendencia marcada por Anselm Strauss y Juliet Corbin ya identifica una metodología que se basa mayormente en la *técnica utilizada* mucho más que en la creatividad o la habilidad del investigador (Hernández y otros, 2011:6). Lo que implica la importancia del rigor metodológico.

Así, la teoría fundamentada es la que se deriva de datos recopilados de manera sistemática y analizados por medio de un proceso de investigación en el que el investigador no inicia su proyecto con una teoría preconcebida sino con un área de estudio permitiendo que la teoría emerja a partir de los datos de la investigación (Strauss y Corbin, 1990:14).

Un boceto básico del procedimiento para la teoría fundamentada sería la obtención de notas o memos producto de las observaciones interpretadas por el investigador complementadas con datos de entrevistas a los informantes seleccionados, el establecimiento de categorías procedentes de los datos mencionados con lo que inicia el proceso de codificación, continuar con el método de comparación constante entre las categorías hasta que éstas se saturan (los nuevos hallazgos no aportan nueva evidencia) para determinar las categorías centrales, generar las teorías que explican los patrones de las relaciones entre categorías, y finalmente validando al confrontar las teorías se genera la teoría formal del estudio (Hernández y otros, 2011:7).

Con motivo de que en este estudio los datos que aportó el actor o habitante de la vivienda VITAL fueron los que construyeron primordialmente la teoría desde su percepción con el



fenómeno de estudio, que la teoría fundamentada se enfoca en la manera en la que los individuos interactúan con el fenómeno que se estudia; y que por eso se trata de una teoría que se elabora mediante el surgimiento de los datos obtenidos en la investigación (Álvarez-Gayou, 2003), la teoría fundamentada fue el marco interpretativo de análisis para la presente investigación.

### 3.6.-El sitio de la investigación (El Área Metropolitana de Monterrey).

La República Mexicana se encuentra ubicada en parte, hacia el hemisferio norte del continente americano y el resto en América Central, entre los paralelos  $14^{\circ} 32' 27''$  en la desembocadura del río Suchiate y el paralelo  $32^{\circ} 43' 06''$  que pasa por la confluencia del río Gila con el Colorado (INEGI, 2008:6).

México tiene una superficie continental de  $1,959,248 \text{ km}^2$  en todo el país, la cual se divide en 32 entidades federativas (INEGI, 2008:8), entre las que se encuentra Nuevo León con  $64,156 \text{ km}^2$  que representa el 3.3% de la superficie territorial nacional, con lo que ocupa el lugar número trece en extensión territorial en la nación<sup>30</sup>. En el mapa No.1 se presenta la silueta de la República Mexicana, señalando su colindancia hacia el norte y el área que ocupa el estado de Nuevo León.

#### Mapa No.1.- La República Mexicana y la ubicación de Nuevo León.



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2010), Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas".

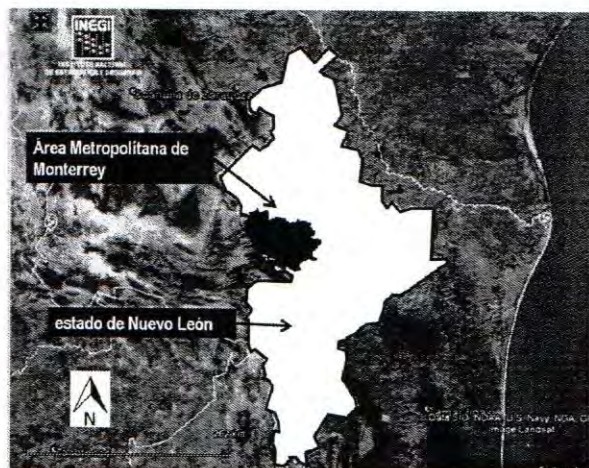
El estado de Nuevo León se encuentra localizado hacia el noreste de la República Mexicana, entre los paralelos  $23^{\circ} 10' 00''$  y  $27^{\circ} 47' 30''$  de latitud norte y entre los  $0^{\circ} 42' 16''$  al oriente y  $2^{\circ} 5' 5''$  al poniente del meridiano que pasa por la cruz este de la Catedral de México (Gobierno del Estado de N.L., 2012:25). La superficie del estado de Nuevo León se divide en 51

<sup>30</sup> Fuente: INEGI.- <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/nl/territorio/default.aspx?tema=me&e=19>



municipios en total entre los que se encuentra su capital denominada Monterrey (INEGI, 2013c), situada hacia el centro del estado que además es un municipio integrante del Área Metropolitana. En el mapa No.2 se presenta la silueta del estado de Nuevo León incluyendo la ubicación de la zona que representa el Área Metropolitana de Monterrey y los municipios que la integran.

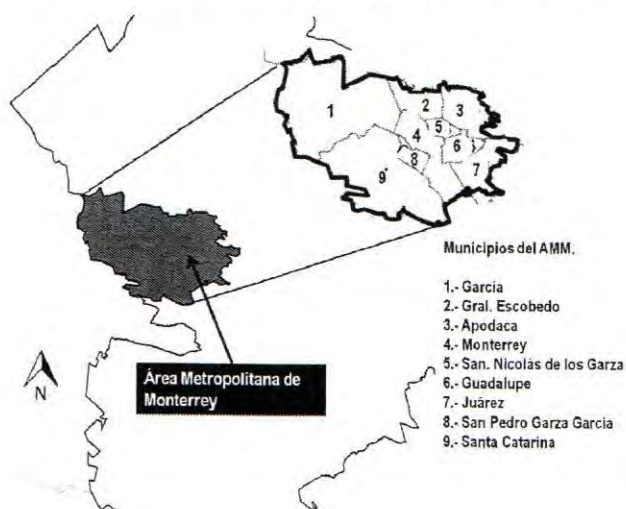
**Mapa No.2.- El estado de Nuevo León y el Área Metropolitana de Monterrey**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2010), Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas".

El Área Metropolitana de Monterrey está integrada por nueve municipios que son: Apodaca, García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina; para el año 2012 se estimaba que en estos nueve municipios vivía el 95% de la población total en el estado de Nuevo León (Gobierno del Estado de N.L., 2012:19 y 125), quedando solamente el 5% de la población en los restantes 42 municipios del estado. En el mapa No.3 se presenta el Área Metropolitana de Monterrey y los municipios que la integran con su ubicación correspondiente.

**Mapa No.3.- El Área Metropolitana de Monterrey y los municipios que la integran**





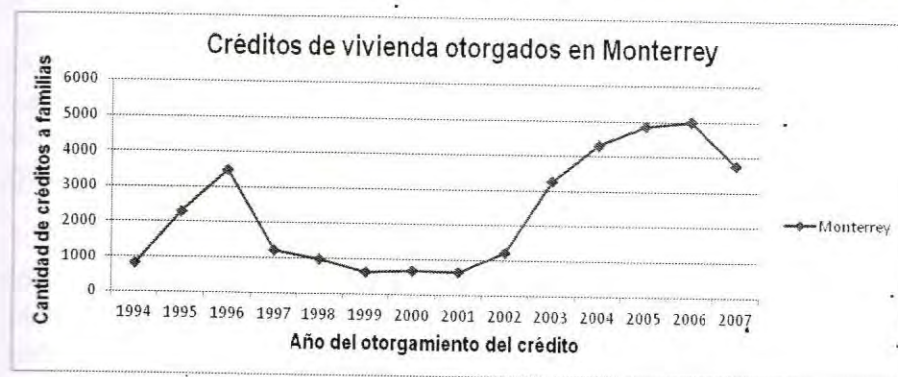
Fuente: elaboración propia con información de INEGI: "Mapas para imprimir: Nuevo León".

Los datos de ubicación puntual del sitio de la investigación presentados, delimitan la zona de la cual se extraerán las colonias de la muestra que se detallarán más adelante. A continuación, se presentan los datos de los sujetos que se buscan para el estudio y las viviendas que por sus características se tomarán en consideración para la investigación.

El sector de la población que tiene posibilidad de acceso a la adquisición de un crédito de vivienda social afiliada en México es exclusivamente el que se encuentra inscrito en el sector formal del trabajo, ya que por ello le son descontadas las cuotas correspondientes a su salario (Olivera, 2011; de Pablo Serna, 2009) que se acumulan en puntos y que luego las instituciones de vivienda social en el país acreditan para la adquisición del financiamiento correspondiente a la capacidad del pago del trabajador.

Uno de los motivos más importantes por el que las familias buscan obtener ese crédito es que les permita vivir como hogar de manera independiente, meta que el gobierno en México también desea alcanzar para enfrentar el déficit<sup>31</sup> de vivienda en el país. En la gráfica No.3 se presenta la forma en que se ha desarrollado el otorgamiento de créditos para vivienda específicamente en la zona del municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Gráfica No.3.- Créditos de vivienda otorgados en la ciudad de Monterrey, N.L.**



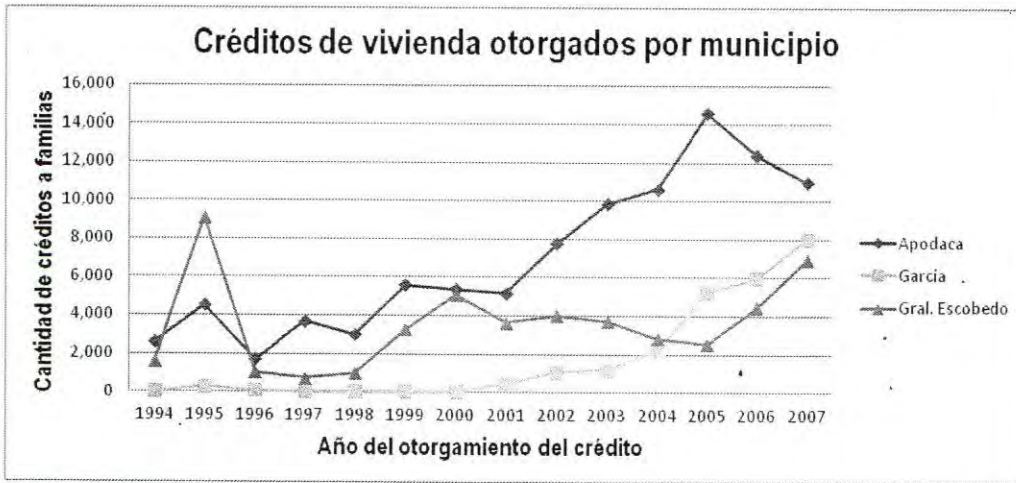
Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2013) México en cifras: información nacional, por entidad federativa y municipios.

Es notorio el repunte que se presentó en el otorgamiento de los créditos a la ciudad de Monterrey en el período de 1994-1996 para luego no solamente presentar una severa caída sino una sinuosa irregularidad a todo lo largo de los siguientes años. Siguiendo el mismo dato de créditos otorgados pero en municipios colindantes del AMM, tenemos en la gráfica No.4 la referencia para los municipios de Apodaca, García y Gral. Escobedo, N.L.

<sup>31</sup> Se ha denominado como "déficit" al número de hogares sin vivienda (CONAFOVI, 2012)



**Gráfica No.4.- Créditos de vivienda otorgados por municipio (Apodaca, García y Gral. Escobedo)**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2013) México en cifras: información nacional, por entidad federativa y municipios.

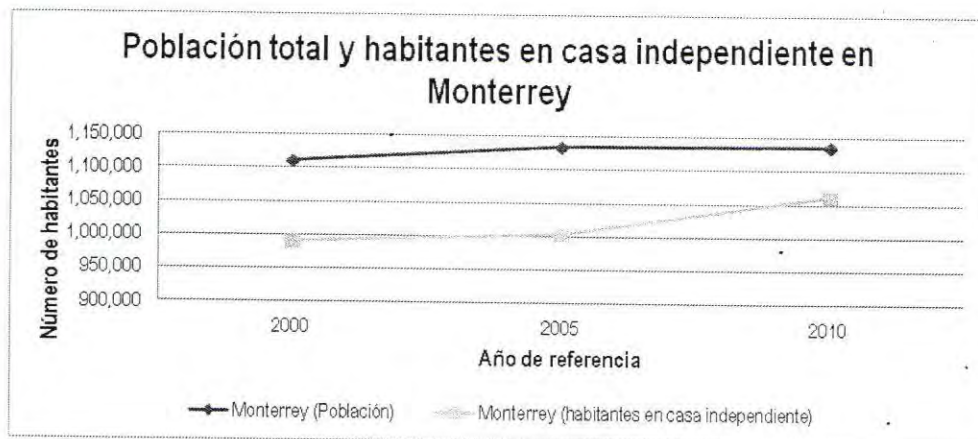
Aunque es perceptible en la gráfica No.4 el mismo repunte en el otorgamiento de créditos para vivienda en el período mencionado en Monterrey, sobre todo para el municipio de Gral. Escobedo, en el resto del período hasta el año 2007 se percibe un crecimiento en el otorgamiento en todos los casos en lugar de la irregularidad del municipio de Monterrey, lo que hace pensar en términos de mercado que hacia esos municipios se ha presentado una demanda de la población por la adquisición de un crédito de vivienda social de manera más sólida que la que se presenta para vivir en el municipio de Monterrey.

Existe una mayor cantidad de población en el municipio de Monterrey que en cualquiera de los municipios colindantes mencionados, pero también ha habido una mayor cantidad en el otorgamiento de créditos en Monterrey. Abordando los datos del período de estudio para la presente investigación (2000-2011), analizaremos confrontando la cantidad de población de cada uno de los tres municipios colindantes mencionados incluyendo a la de Monterrey contra la cantidad de la población de cada zona que se encuentra ocupando su casa de manera independiente, con lo que se constatará la población que en el proceso de otorgamiento de los créditos para el período de estudio no presenta déficit en situación de hacinamiento compartiendo el hogar con otra familia que no sea la propia.

En la gráfica No.5 y No.6 se presenta respectivamente la línea que representa la cantidad de población viviendo en el municipio de Monterrey y los municipios mencionados, así como la línea que representa la cantidad de la población pero que se encuentra habitando su casa de manera independiente, analizando los datos desde el año 2000 hasta el 2010.

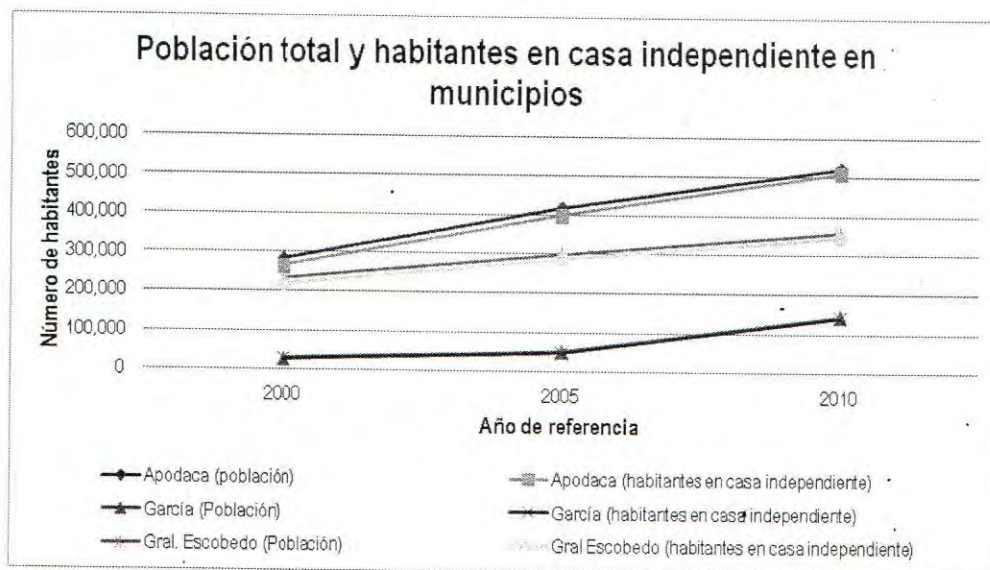


**Gráfica No.5.- Líneas de población total y habitantes en casa independiente en Monterrey, N.L.**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2013) México en cifras: información nacional, por entidad federativa y municipios.

**Gráfica No.6.- Líneas de población total y habitantes en casa independiente en municipios de Apodaca, García y Gral. Escobedo, N.L.**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2013) México en cifras: información nacional, por entidad federativa y municipios.

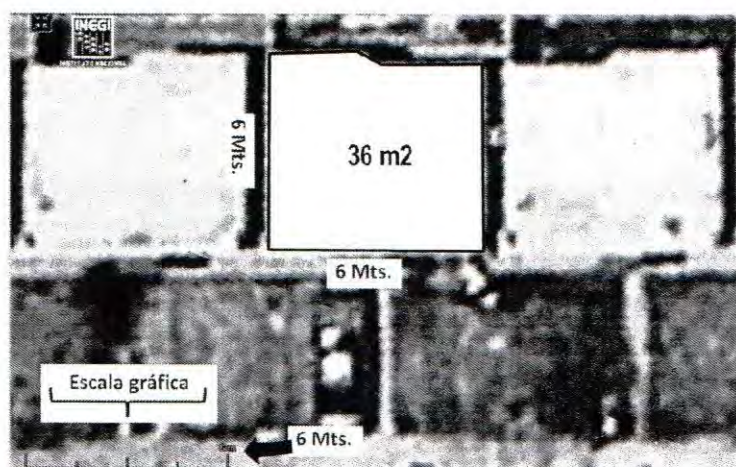
Mientras que en la gráfica No.5 hay una clara distancia entre la línea de población total en Monterrey contra la parte de dicha población que se encuentra habitando su casa de manera independiente, en los municipios de Apodaca y Gral. Escobedo la población que se encuentra habitando su casa de manera independiente es casi el total de dichas poblaciones, inclusive en el caso de García prácticamente es toda la población. Eso indica que entre otras cosas la población busca la adquisición de crédito para vivienda hacia los municipios conurbados de Apodaca, Gral. Escobedo y García, con el fin de vivir de manera independiente y así evitar el



déficit (dos o más hogares ocupando la misma vivienda). Lo cual ha logrado al juzgar la evidencia.

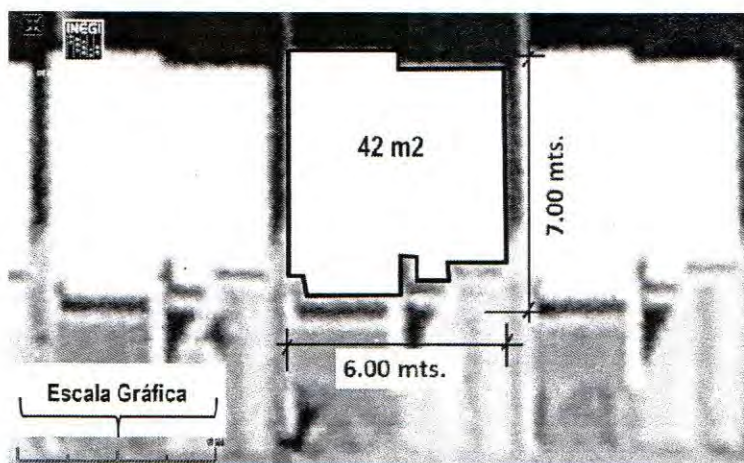
Esta investigación seleccionó tres desarrollos habitacionales para su estudio; la colonia Paraje San José en García, N.L., la colonia Portal de Santa Rosa en Apodaca, N.L. y la colonia Serranías 1er. Sector en Gral. Escobedo N.L., las tres por contener viviendas con extensión de un área por debajo de la vivienda VITAL con el fin de analizar si ese beneficio buscado por las familias al ubicarse en las colonias mencionadas para abatir el déficit que tendrían en los centros urbanos más saturados de Monterrey, ha resultado en la obtención de bienestar para sus familias al vivir en casas por debajo de los 61 m<sup>2</sup><sup>32</sup> de área construida en su vivienda y con el equipamiento que ostentan dichos desarrollos habitacionales. En los mapas No.4, 5 y 6, se presenta la evidencia de las medidas por unidad de vivienda por medio de vista aérea.

**Mapa No.4 : Vista aérea viviendas Paraje San José, García, N.L.**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2010), Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas".

**Mapa No.5 : Vista aérea viviendas Portal de Santa Rosa, Apodaca, N.L.**



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2010), Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas".

<sup>32</sup> Área por debajo del rango de la vivienda "VITAL" (Vivienda unifamiliar máxima en terreno oficial mínimo).



Mapa No.6 : Vista aérea viviendas Col. Serranías 1er. Sec., Gral. Escobedo, N.L.



Fuente: elaboración propia con información de INEGI (2010), Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas".

La clasificación de regiones socioeconómicas de México que genera el INEGI, subdivididas en Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB<sup>33</sup>) divide en 7 estratos la escala de la población, en donde el nivel 7 significa el mejor nivel de bienestar relativo y el nivel 1 el menor. Consultando las clasificaciones para las colonias elegidas en el presente estudio se encuentra que el nivel socioeconómico para la colonia Paraje San José en García, N.L., es de Nivel 4, para la colonia Portal de Santa Rosa en Apodaca, N.L., es de Nivel 6, y para la colonia Serranías 1er. Sector en Gral. Escobedo, N.L., de Nivel 4 (INEGI, 2013a). Detectándose (según la fuente) que en las colonias Paraje San José y Serranías, los pobladores tienen un nivel socioeconómico relativamente intermedio a partir de los estratos generales e inferior al de la colonia Portal de Santa Rosa.

El índice de nivel socioeconómico AMAI<sup>34</sup> considera un listado de 13 variables cuyo resultado arroja una escala de seis niveles para identificar el nivel socioeconómico de los hogares en México (AMAI, 2008). Al someter los datos provenientes del INEGI (2010), para las tres colonias de estudio conforme a esas 13 variables se obtiene un resultado similar con respecto al de la clasificación de regiones socioeconómicas de México, resultando que con base al puntaje obtenido, la colonia Paraje San José y la colonia Serranías, tienen un nivel socioeconómico en la posición No.3 de 6, siendo que la posición socioeconómica No.6 es la de mejor bienestar relativo y la No.1 es la de menor, y la colonia Portal de Santa Rosa tiene un nivel socioeconómico identificado en la posición No.4 de 6, resultando con un nivel mayor de bienestar con respecto a las otras dos analizadas.

<sup>33</sup> El INEGI define AGEB como la unidad geoestadística básica que para zonas urbanas es considerada como el área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas que generalmente siendo de 1 a 50 habitantes, están perfectamente delimitadas por calles, avenidas, etc.; en zonas urbanas este tipo de unidad geoestadística (AGEB) se asigna en áreas geográficas de localidades que tengan una población igual o mayor a 2,500 habitantes.

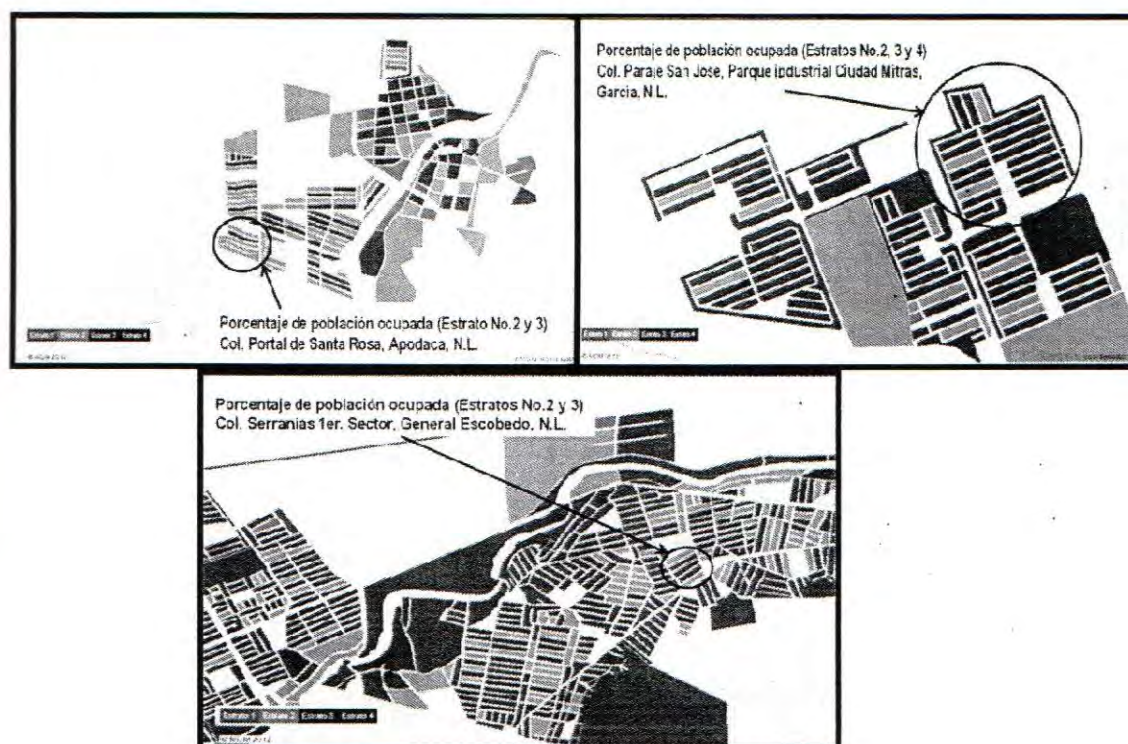
<sup>34</sup> Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública.



El nivel socioeconómico determinado para las colonias de estudio en ambas escalas resulta adecuado dado que se está buscando un sector de la población que ocupa un área de construcción por debajo de la vivienda VITAL pero que posea el poder de ingreso requerido para su adquisición a crédito. Con datos del INEGI (2010), se ha encontrado que en las manzanas analizadas para el estudio, el 96% de la población económicamente activa de la colonia Paraje San José en García N.L. se encuentra empleada, así también el 94% de la población económicamente activa de la colonia Portal de Santa Rosa en Apodaca y el 99% de la col. Serranías 1er. Sector en Gral. Escobedo (INEGI, 2010).

En cuanto al nivel de empleabilidad en dichas colonias, en el mapa No.7 se presenta el estrato del nivel de empleabilidad correspondiente que reporta el estratificador del INEGI (2013b).

**Mapa No.7: Estratificación del empleo en la población de las colonias de estudio**



Fuente: elaboración propia con información del estratificador del INEGI (2013b).

A partir de cuatro estratos calculados por el estratificador de INEGI (2013b), donde el No.1 sería el que determina el mejor nivel de empleabilidad poblacional y el No.4 como el menor, se aprecia que la estratificación para las colonias de estudio se encuentra presente desde el nivel de estratificación No.2 (tono más claro en el gráfico) al No.4 (tono más oscuro en el gráfico), asimismo se aprecia que el mejor nivel de empleabilidad poblacional general se encuentra en el municipio de Apodaca (con menos porcentaje de área oscura), donde las manzanas del análisis de la colonia Portal de Santa Rosa particularmente presentan un nivel de empleabilidad poblacional entre el nivel 2 y 3, seguido por los municipios de García y Gral. Escobedo (50% de área oscura y 50% clara), pero donde particularmente el área de las manzanas del análisis de la colonia Paraje San José en García, N.L. oscilan en un nivel de empleabilidad poblacional



ente los niveles 2,3 y 4, mientras que el área de estudio de las manzanas de la colonia Serranías 1er Sector en Gral. Escobedo, N.L. entre los niveles 2 y 3.

En resumen es posible determinar que la población del área de análisis de la colonia Portal de Santa Rosa se encuentra bien posicionada en cuanto al nivel de empleabilidad conforme al municipio de Apodaca (donde se ubica), que también tiene una buena posición de empleabilidad. Que la población en las manzanas del análisis de la colonia Serranías 1er. Sector tienen una buena posición en nivel de empleabilidad conforme al municipio de Gral. Escobedo (donde se ubica), el cual en general tiene un nivel de empleabilidad inferior al de la colonia de estudio. Y que la población en las manzanas del análisis de la colonia Paraje San José tienen una no muy buena posición en nivel de empleabilidad que de hecho está acorde al bajo nivel de empleabilidad del municipio de García, N.L., (donde se ubica).

La información confirma que las tres colonias del estudio se encuentran en posibilidad de pago para una vivienda de las características por debajo de la vivienda VITAL, siendo técnicamente los pobladores con mejor posibilidad para ello los que habitan la colonia Portal de Santa Rosa, seguidos de los habitantes de la colonia Serranías 1er. Sector y por último los de la colonia Paraje San José.

Se incluyeron viviendas en las que las familias tuvieran un tiempo aproximado de 5 años de estarlas habitando por motivo de que la investigación se sitúa entre el período comprendido del año 2000 al 2011, por lo que la consideración de habitación desde hace 5 años situó al sujeto en el año 2008. Fueron familias en las que el tipo de tenencia es en propiedad o a crédito en transcurso por medio de INFONAVIT o similar, no rentada, prestada, sub-arrendada o cualquier otro tipo.

Se buscó que la vivienda presentara las mismas o similares condiciones físicas apegadas a su estado original de entrega por la institución que la otorgó, dado el objetivo de revisar el *bienestar social* proveniente de la acción de la política de vivienda en México, por lo que la casa debía presentar el mínimo de modificaciones como ampliación o mejoras que hubieran sido ejecutadas después de su entrega.

Dadas las precisiones en las características de las condiciones físicas y temporales de la vivienda, se detallan los escenarios (ya desarrollados ampliamente) que cumplan por completo con los requerimientos estipulados para el análisis.

#### *Lugares donde se realizó la investigación:*

*Col. Paraje San José*

Área de construcción por vivienda aprox.: 36m<sup>2</sup>, con crédito de INFONAVIT en una planta, entidad federativa: 19 Nuevo León, municipio: 018 García, localidad: 0105 Parque Industrial



Ciudad Mitras, AGEB: 0620<sup>35</sup>, área aproximada de la colonia en todos sus sectores: 411,600.235 m<sup>2</sup> (41.16 hectáreas)<sup>36</sup>

*Col. Portal de Santa Rosa.*

Área de construcción por vivienda aprox.: 42m<sup>2</sup>, con crédito de INFONAVIT en una planta, entidad federativa: 19 Nuevo León, municipio: 006 Apodaca, localidad: 0133 Santa Rosa Manzanas: 19, 23, 28, 31 y 35, AGEB: 2541<sup>4</sup>, área aproximada de la colonia en todos sus sectores: 51,239.60 m<sup>2</sup> (5.12 hectáreas)<sup>5</sup>

*Col. Serranías 1er. Sector*

Área de construcción por vivienda aprox.: 51m<sup>2</sup>, con crédito de INFONAVIT en una planta, entidad federativa: 19 Nuevo León, municipio: 021 General Escobedo, localidad: 0001 Ciudad General Escobedo, manzanas de la 18 a la 23, AGEB: 0999<sup>4</sup>, área aproximada de la colonia en todos sus sectores: 40,489.843 m<sup>2</sup> (4.05 hectáreas)<sup>5</sup>

Las tres locaciones analizadas están ubicadas dentro del área conurbada del AMM, con desarrollos promovidos a crédito por medio de INFONAVIT o similar; construidos aproximadamente hace 5 años, y con extensión de área para una vivienda unifamiliar por debajo del rango de la vivienda VITAL (61-78m<sup>2</sup>).

*Las técnicas para la obtención de la información*

Para la presente investigación se emplearon tres técnicas para dar cumplimiento al estudio del fenómeno por medio del marco interpretativo seleccionado para su análisis que fueron: la documentación, la observación y la entrevista. Las tres revistieron una misma importancia y a continuación se detalla la forma en que se utilizaron, el seguimiento teórico para su procedimiento y los alcances de cada una de ellas.

### **3.7.-La documentación**

Los instrumentos en la recolección para la teoría fundamentada son: las entrevistas, los documentos y las observaciones (Álvarez-Gayou, 2003). Respecto a la recolección de

<sup>35</sup> Fuente: (INEGI "Estadística: Inventario Nacional de Viviendas", 2010).

<sup>36</sup> Fuente: (INEGI "Estadística: mapa digital de México, 2011)



información con base a documentos, se utilizó información sobre todo del INEGI<sup>37</sup>, en lo referente al bienestar material referente a las condiciones físicas de las colonias analizadas, tales como la distancia al equipamiento urbano, las áreas consideradas como reserva para dicho equipamiento, el análisis de infraestructura y los usos del suelo, entre otras cosas. La razón de recabar ésta información fue la de poder comparar las condiciones del bienestar material que establece la CONAVI en CONEVAL (2011) con las que manifestó el usuario de la vivienda VITAL, la cual procedió en la recolección de información de las entrevistas.

La información documental también provino tanto de leyes como programas oficiales en México (documentos en los que ya se avanzó en el marco teórico y otros espacios del presente estudio), y los datos poblacionales que arrojaron la suficiencia de los equipamientos y servicios para las zonas estudiadas (que luego se compaginó con la información de los usuarios en las entrevistas).

El tipo de observación propuesta fue la observación total, donde el investigador observa sin participar (Creswell, 1994), para la presente investigación se realizó por medio de la recolección personal que hizo el investigador de los datos del terreno que permitieron corroborar tanto la información de los documentos mencionados, como la vertida en las entrevistas a los sujetos de la muestra y para que fuera de utilidad se recabó en consideración de la misma línea argumentativa de los documentos y de las condiciones en que viven las familias con respecto al bienestar que manifestaron apegado a la teoría que proponen los autores consultados.

Para sistematizar el proceso de observación se llevó un registro detallado de notas en tres formatos que fueron las notas metodológicas, teóricas y descriptivas (Deslauriers, 1991a), las que se registraron primero e incluso antes de la ejecución del trabajo de campo y la prueba piloto de la guía de entrevista fueron las notas metodológicas ya que éstas son las que detallan el proceso mismo del plan para el trabajo de campo de la investigación utilizando el seguimiento metodológico del presente capítulo (Deslauriers, 1991a), en el transcurso del trabajo de campo y de acuerdo a las ideas que surgían en el investigador a lo largo de todo el proceso de recolección, análisis e interpretación de los datos, fueron registradas las notas teóricas o reflexivas (Creswell, 1994; Deslauriers, 1991a), por último el registro de las impresiones de los informantes, lo visto en los escenarios del terreno, y todo lo captado de importancia para la investigación proveniente de la percepción del evento por el investigador, fue la composición de las notas descriptivas (Creswell, 1994; Deslauriers, 1991a). Todas ellas fueron tomadas en cuenta de manera seria y cuidadosa en la fase de análisis e interpretación de los datos en el presente estudio.

### 3.8.-La entrevista

Una de las técnicas que se utilizaron en la recolección de información para la presente investigación fue la entrevista. A continuación se detalla un acercamiento a su definición, sus características específicas y las razones por las que se seleccionó como uno de los medios adecuados para este estudio.

<sup>37</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía



La entrevista es un acto de comunicación realizado como una conversación íntima de intercambio verbal recíproco por medio de la cual una parte obtiene información de la otra (López y Deslauriers, 2011:2). Nuremberg y otros (2005), la definen de una manera más escueta pero puntual, al decir que la entrevista es una conversación orientada a obtener información sobre un tema predeterminado (Nuremberg y otros, 2005). Uniendo los dos conceptos es posible decir que aunque la entrevista se presenta mediante un formato de conversación verbal, su dirección está orientada hacia el abordaje de un tema previamente determinado, con lo que no hay una total libertad en los puntos que se abordan.

Por ello López y Deslauriers (2011), agregan que la entrevista es un intercambio verbal asimétrico dado el interés en la recolección de información por parte del investigador, que interroga requiriendo en ocasiones la repetición del entrevistado para clarificaciones o precisiones de su explicación.

A pesar de que la entrevista tiene como finalidad el abordaje de temas predeterminados para lograr un alcance, su mecánica favorece la expresión libre del sujeto en comparación con otras técnicas de investigación cuando se trata de aspectos humanos subjetivos. En esa dirección Selltiz (1965), destaca que las preguntas de final abierto en las entrevistas permiten la respuesta libre del sujeto y el motivo es que no proporciona o sugiere al individuo una respuesta definida al tema en cuestión.

En la presente investigación se hizo uso de la entrevista a profundidad dado que se buscaba la percepción objetiva y subjetiva de las personas usuarias de una casa con un área de construcción por debajo del rango de la vivienda VITAL, así como la percepción que de esa condición de vida tenían los funcionarios involucrados en el diseño y gestión de la política de vivienda que también se entrevistaron, con lo que fue labor del investigador penetrar en la percepción del sujeto habitante de la vivienda y de la visión del funcionario público en las necesidades atendidas de esos habitantes, Según Grawitz (1984) en López y Deslauriers (2011), en la entrevista a profundidad se conserva una cierta libertad en la forma de llevarla a cabo, pero es el investigador quien sugiere el campo del tema a explorar mientras que el entrevistado tiene libertad en su respuesta.

Con base a los argumentos expuestos, se seleccionó la entrevista como la técnica adecuada para la presente investigación porque en las técnicas de recolección mediante un cuestionario estructurado, la información se limita a respuestas escritas de los sujetos ante preguntas preparadas anticipadamente, mientras que en la entrevista existe mucha más flexibilidad a este respecto pudiendo modificar el curso o estructura de las preguntas e incluso —como ya se apuntó— se podría pensar en repetir las preguntas (Selltiz, 1965), en la entrevista el investigador es el instrumento de la investigación en lugar de un formulario de entrevista específico y la relación que existe entre el investigador y el informante es secundaria porque se busca un objetivo utilitario (López y Deslauriers, 2011:3).

### **3.8.a.- La muestra**

La presente investigación fue de tipo no experimental, dado que se realizó sin manipular deliberadamente las variables sino observando el fenómeno tal como se da en su contexto



natural para después analizarlo (Hernández y otros, 1998). Según Kerlinger (1979) en Hernández y otros (1998:106), en la investigación no experimental resulta imposible asignar aleatoriamente a los sujetos, más bien son observados actuando en su realidad, mientras que en un experimento se "construye" una realidad (Hernández y otros, 1998:184).

El tipo de investigación fue descriptivo, mediante el cual se buscó especificar las propiedades importantes de los grupos de personas (habitantes) como actores del fenómeno estudiado (vivienda social afiliada ocupando una vivienda VITAL), y los funcionarios de gobierno como gestores e intérpretes de las necesidades en materia de política de vivienda que requieren los beneficiarios, midiendo y evaluando sus diversas dimensiones y componentes desde el punto de vista de la ciencia social (Hernández y otros, 1998:60).

Habiendo hecho las precisiones sobre el tipo de investigación, su diseño y el escenario requerido, se seleccionó el *muestreo teórico* como el adecuado para la presente investigación, porque es un procedimiento diseñado como recolección de datos para generar teoría, que se da por medio de seleccionar y analizar la información decidiendo qué información escoger y luego donde encontrarla para desarrollar la teoría tal y como surge (Glaser y Strauss, 1967).

Para la selección de los sujetos se utilizó la *muestra intencional* que equivale a la recolección simultánea de las informaciones y su análisis. En la investigación cualitativa, el objetivo de éste tipo de muestreo es el de producir el máximo de información por lo que el tamaño de la muestra (grande o pequeño) resta importancia si suministra nuevos hechos (Deslauriers, 2004). Se realizaron entrevistas a los usuarios de la vivienda social afiliada en escenarios que correspondían por debajo del rango de la vivienda VITAL y que se encontraban dentro de la muestra de estudio (colonias ya determinadas anteriormente), así como a funcionarios (cuando ya no ocupaban el puesto público dentro del esquema de vivienda social en México) que cubrían el perfil específico.

El sujeto de investigación seleccionado para las entrevistas en el uso de la vivienda VITAL fue el ama de casa de la vivienda, ya fuera madre jefa de familia o cónyuge, por lo que quedaron excluidos del perfil de análisis las viviendas con un solo hogar no familiar, de pareja o unipersonal. El motivo fue que la evaluación de la vivienda tanto objetiva como subjetiva incluía mediciones en las que los miembros del hogar (hijos, familia extendida) jugaban un papel muy importante tanto en la habitabilidad como en el hacinamiento y otros, por lo que no se incluyeron hogares formados con una sola pareja o de un solo miembro. Se seleccionó al ama de casa como único sujeto para entrevista por ser considerada la mejor informante de la familia dado que el porcentaje del tiempo que las mujeres encargadas del hogar dedican al trabajo doméstico, cuidado y apoyo familiar en México por tipo de actividad en casa es del 80%, contra un 20% de los hombres (ENUT, 2009).

Se contemplaron 12 entrevistas a realizar en los escenarios (colonias) seleccionados (datos ya proporcionados en el presente capítulo), ejecutándose finalmente 13. Aunque en el muestreo intencional el tamaño de la muestra está pocas veces predeterminado porque es poco importante la cantidad en tanto provea de nueva evidencia, se estimaron estas 12 entrevistas a profundidad supeditadas a las necesidades de investigación, del juicio del investigador, y de la *saturación teórica* de las categorías (Deslauriers, 2004).



El sujeto seleccionado para las entrevistas como funcionario público fue aquel que ocupara un cargo referente a la atención, gestión o dirección dentro de la política de vivienda en el estado de Nuevo León, preferentemente dentro del Área Metropolitana de Monterrey y que se hubiera desempeñado por al menos 5 años como tal, no necesariamente de manera consecutiva. Tomando en consideración que podría ser hombre o mujer de manera indistinta; teniendo preferencia en la selección, aquel funcionario que ya no ocupara el puesto mencionado (lo cual se logró a plenitud), en el supuesto de que de esa manera ostentaba una mayor libertad en los argumentos que pudiera ofrecer en la entrevista.

Se contempló la obtención de dos entrevistas de este segundo grupo (funcionarios públicos) de sujetos de investigación, considerando que resultaron equivalentes a las 12 entrevistas propuestas a sujetos habitantes de las viviendas (1 funcionario por cada 6 habitantes), pero mayormente la justificación de ese número se supeditó al cumplimiento de la *saturación teórica* ya descrita en párrafos anteriores (Deslauriers, 2004).

### 3.8.b.- La guía de entrevista

Dado que se utilizó a la teoría fundamentada como el modelo interpretativo para el análisis, se inició la recolección de información directa de los sujetos utilizando el método de la entrevista mediante una guía de entrevista de formato semi-estructurado para la obtención de datos; de esa manera se conformó el dialogo entre esos datos y el análisis durante el proceso de recolección con lo que empezó a emerger la teoría (Álvarez-Gayou, 2003).

La guía de entrevista para una entrevista semi-estructurada es una lista de preguntas conteniendo los temas que se quieren conocer pero sin un orden muy estricto porque dado que se tienen que cubrir todas las interrogantes, las preguntas se hicieron de manera resultante en un orden que permitieron entrevistas fluidas (DGPLADES, 2010).

Es por eso que con base en la información de autores nacionales e internacionales consultados (Hernández, 2009; Barranco-Espósito y otros, 2010; Landázuri y otros, 2004; Turner, 1977 en Leal, 1979; Doyal y Gough, 1991 en Groppa, 2004 y Barcelata, 2012; Le Corbusier en Bolis, 2008), así como documentos oficiales (CONAVI, 2008b; CONAVI en CONEVAL, 2010), y en las leyes y programas sociales en México (Cámara de Diputados, 2012a (Ley de vivienda); Cámara de Diputados, 2012b (Ley de planeación); Cámara de Diputados, 2012c (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos); Cámara de Diputados, 2012d (Ley General de Asentamientos Humanos); Cámara de Diputados, 2012e (Ley Agraria); CONAVI, 2008b (Programa Nacional de Vivienda 2007-2012); CONAVI, 2011 (Programa anual de vivienda 2011); Gobierno del Estado de Nuevo León, 2004 (Programa sectorial de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra 2004 - 2009); Gobierno del estado de Nuevo León, 2011a (Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey); Gobierno del estado de Nuevo León, 2011b (Decreto de fomento a la vivienda); Gobierno del estado de Nuevo León, 2012 (Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030), se elaboró una tabla conteniendo la categoría preliminar utilizada, su descripción y sub categorías, así como sus correspondientes códigos (Anexo No.1), y a partir de ella, una guía de entrevista para cada grupo de sujetos de investigación [habitantes y funcionarios públicos] (Anexo No.2 y No.3) como instrumentos de recolección, conteniendo los reactivos principales que se



utilizaron para recoger la información proveniente de los sujetos seleccionados en la muestra de habitantes de las viviendas tanto objetiva como subjetiva.

Señalando que las categorías que sustentan la guía de entrevista provienen de la teoría preliminar que se utilizó como soporte para iniciar la recolección de la información y fueron reconsideradas, fusionadas e incluidas algunas otras nuevas a razón de la construcción teórica según lo indica el modelo interpretativo utilizado (teoría fundamentada). De esa categorización, se tomaron los conceptos primarios para construir las preguntas que conformaron la guía de entrevista para funcionarios públicos (Anexo No.3), donde se identificó esa categorización con el fin de simplificar su contrastación directa en el análisis que se efectuó posteriormente.

La guía de entrevista para los habitantes de las viviendas constó de 27 preguntas distribuidas en 8 categorías preliminares, cada una conteniendo un bloque de información buscada llevando por título: 1) ubicación, 2) carencia de espacio y patrimonio, 3) bienestar material y físico, 4) habitabilidad objetiva, 5) la personalización del hábitat, 6) evitar el daño grave físicamente, 7) bienestar emocional y 8) la habitabilidad subjetiva percibida. La guía de entrevista para los funcionarios públicos, constó de 21 preguntas distribuidas en las mismas categorías.

Como ya se ha dicho en el presente apartado, las preguntas y las categorías mencionadas en las guías de entrevista no guardaron un orden específico y contuvieron la búsqueda de la percepción tanto objetiva como subjetiva de los sujetos usuarios de la vivienda VITAL, así como los argumentos de gestión de los funcionarios públicos en la política de vivienda en México.

Aunque se realizaron entrevistas a profundidad, la intención fue lograr la recolección total de la información en sesiones de entrevistas personales con los sujetos con una duración promedio de 60 minutos y que dichas sesiones no se prolongaran por un espacio mayor a 90 minutos dado que un lapso tan extenso no es recomendable (DGPLADES, 2010), lo cual fue cumplido.

Al dialogar con el sujeto candidato participante en la muestra para la entrevista, se le hizo saber el propósito de la investigación y como será utilizada la información que proporcione (DGPLADES, 2010), de manera que al conseguir su aprobación conocía los objetivos generales del estudio aunque no se contempló adelantar ningún concepto teórico en su conocimiento para evitar el posible sesgo que pudiera haberse presentarse con ello en el resultado.

Se realizó una prueba piloto de la entrevista utilizando la metodología presentada en la guía de entrevista con el objetivo específico de afinar las preguntas, el orden de las mismas y la prevención de las posibles vías de temas alternativos que pudieran haberse dado en el sujeto de la muestra definitiva. Para intentar simular la prueba piloto lo más emulativo posible a la muestra definitiva, se efectuaron simulaciones de entrevista seleccionando a tres mujeres miembros de familia que habitaban viviendas dentro del rango de la vivienda VITAL o hasta un 25% por arriba de dicho rango. La prueba piloto no tuvo la intención de realizar una medición previa cercana a la que se esperaba de los sujetos de la muestra definitiva sino alcanzar los fines que ya se han manifestado al inicio del párrafo y adicionalmente, sensibilizar que el instrumento capturara la percepción objetiva y subjetiva del sujeto en el uso de su vivienda.



No se realizó ninguna prueba piloto correspondiente a los funcionarios públicos, por considerar que tenían un perfil no específico en lo que refiere a su experiencia personal en el sector público, de manera que se esperaban argumentos muy diferentes entre cada uno de los entrevistados. La estrategia para ellos se circunscribió en "afinar" las preguntas de la guía de entrevista utilizando dos operativos: No.1.- hacer las entrevistas a los funcionarios públicos, después de haber realizado más del 50% de las entrevistas a los usuarios de la vivienda VITAL, con motivo de que al acercarse a la saturación teórica, se obtuviera solidez en el cuestionamiento que se debería hacer al funcionario y No.2.- utilizar la experiencia de la primera entrevista a funcionario público, para afinar en lo posible a la segunda o incluso; si aparecía un concepto distinto a las preguntas originales en la guía de entrevista que fuera considerado como material que aporte información relevante, formular la misma (nueva) pregunta al segundo funcionario entrevistado.

### **3.9.-La organización de la información.**

La información recolectada tanto de documentos, entrevistas y observaciones, se procesó por medio de tres bloques de organización y catalogación, que son: la categorización, la codificación y finalmente, el procesamiento de los datos por medio de software especializado en la investigación cualitativa.

A continuación se detallan los tres bloques del procedimiento estipulado:

#### **3.9.a.-La categorización**

A partir del análisis de las fuentes oficiales en México y la literatura de los autores (precisados dentro del apartado precedente) para el tema de los factores que afectan al bienestar social que provee la vivienda social afiliada, se encontraron tres dimensiones que contribuyeron en la teoría preliminar de la que se partió en la presente investigación, estas fueron: 1.- *protección* (Hernández, 2009; CONAVI, 2008b; CONAVI en CONEVAL, 2010; Doyal y Gough, 1991 en Groppa, 2004 y Barcelata, 2012; Barranco-Espósito y otros, 2010; Landázuri y otros, 2004), 2.- *expectativas* (Hernández, 2009; CONAVI, 2008b; CONAVI en CONEVAL, 2010; Le Corbusier en Bolis, 2008; Turner, 1977 en Leal, 1979; Landázuri y otros, 2004), y 3.- *apropiación de espacio* (Le Corbusier en Bolis, 2008; Landázuri y otros, 2004). Sin embargo, como ya se ha venido comentando en el presente capítulo para la aplicación del modelo interpretativo seleccionado, las tres dimensiones solo significaron el punto de partida para la recolección de la información y dado que la teoría fundamentada es un método de comparación constante utilizado para descubrir conceptos codificando y analizando los datos recolectados al mismo tiempo (Kolb, 2012), se identificaron dos características para considerar el reconocimiento de una categoría, alineándose al rigor requerido por el marco interpretativo: las categorías debieron ser analíticas (designar entidades) y sensibilizadoras (posibilidad de ver y escuchar vívidamente a las personas estudiadas) según el criterio de Glaser y Strauss (1967) en Álvarez-Gayou (2003).



Siguiendo la metodología de Glaser y Strauss (1967:105) en Kolb (2012), la comparación constante para el desarrollo de la teoría fundamentada en su totalidad contiene cuatro etapas que son: 1) la comparación de incidentes aplicables a cada categoría, 2) la integración de categorías y sus propiedades, 3) la delimitación de la teoría, y 4) escribir la teoría (Kolb, 2012:83).

Según Kolb (2012:83), la segunda etapa de las cuatro que compone el método de comparación constante de la teoría fundamentada es la integración de las categorías, donde a través de las cuatro etapas el investigador continuamente revisa, analiza y codifica la información desde los datos "crudos" para ir reforzando la generación de teoría (Kolb, 2012).

Para Selltitz (1965), Las categorías se establecen organizando la información recolectada en un número limitado de grupos que luego se reclasifican en series adicionales (categorización axial<sup>38</sup>), donde dichas sub categorías deberán ser mutuamente excluyentes con una totalidad de código exhaustiva pero no colectivamente exhaustiva (Selltitz, 1965). La razón de que las sub categorías sean mutuamente excluyentes es porque deben ser totalmente diferentes en el entendido de que cuando ocurre una, la otra no podrá ocurrir (Anderson y otros, 1999:146), y dentro de una lista de código de categoría que no es colectivamente exhaustiva porque aunque el investigador agotó las sub categorías que fueron detectadas a lo largo de la saturación, no están incluidos todos los eventos que pudieran ocurrir dentro del fenómeno (Anderson y otros, 1999:127; CyTA, 2013).

Strauss y Corbin (1990) en Creswell (1994) destacan que en la teoría fundamentada el investigador procede a la saturación de las categorías que van siendo codificadas de manera directa, axial y selectiva a partir de los datos en el método de comparación constante hasta que con ello emerge el desarrollo de dichas categorías.

Debe entenderse que ninguna investigación deberá considerarse como totalmente terminada porque siempre habrá otra cosa por estudiar en ella, pero una buena investigación es la que tuvo un comienzo, su proceso medio y un fin; para detectarlo habrá que poner atención en los signos que anuncian el final de la investigación porque cuando: ya se ha respondido a las preguntas planteadas en ella y las sugeridas por el terreno, los períodos de observación son cada vez menos fructíferos y la recolección de información aporta datos repetitivos por lo que no se aporta ningún dato nuevo, se ha llegado a la saturación de las categorías y por ende al final de la investigación según Glaser y Strauss (1967:61-62) en Deslauriers (2004).

Resumiendo los argumentos presentados se sintetiza que el proceso de categorización requirió de ir codificando a manera de agrupar las ideas que hacían sentido en una categoría central y sus sub categorías a todo lo largo del método de comparación constante. La saturación de cada categoría y sub categoría se determinó no por el hecho de haber encontrado todos los eventos que pudieran presentarse en el fenómeno sino a razón de la repetición de los datos encontrados al no aportar nuevos hallazgos, toda vez que las sub categorías no se repetían entre sí sino que resultaron mutuamente excluyentes.

<sup>38</sup> Se denomina "codificación axial" al proceso de relacionar las categorías a sub categorías porque dicha codificación ocurre alrededor del eje de una categoría sobre la cual se enlazan sus propiedades (Rodríguez, 2006).



Por lo ya explicado, el proceso de categorización fue un trabajo que inició de la recolección hacia la codificación e interpretación y de regreso, porque dado el marco interpretativo seleccionado y la utilización del método de comparación constante, el paso No.2 del proceso de Glaser y Strauss (1967:105) en Kolb (2012), se "funde" con los otros tres (1,3 y 4), de manera constante hacia adelante y atrás hasta la conformación plena de la teoría obtenida.

### 3.9.b.-La codificación

Dado que a la identificación entre los datos que presentan las categorías y sus propiedades se le conoce como codificación (Álvarez-Gayou, 2003), en éste paso de la investigación, se determinó que la codificación procedió cuando se asignaron las claves (nombre, número o la mezcla de ambos), a la identificación de las categorías con una o más propiedades detectadas de manera consistente en la extracción de datos provenientes del trabajo de terreno.

La codificación es la asignación de una etiqueta por medio de símbolos a un grupo de palabras que permite identificarlas al diferenciarlas de otras obtenidas por cualquier medio de recolección de información en la investigación y es un procedimiento de "deconstrucción" de datos mediante el cual el investigador desglosa y aísla la información para clasificarla uniéndola con otra de su mismo género (Deslauriers, 2004).

Cuando todavía los datos no ofrecían claramente las categorías, el procedimiento para lograr la calidad de un buen código fue reagrupar de manera discriminante el mayor número de datos posibles, más adelante conforme se acumuló su recolección los datos se aglutinaron convergiendo en similitudes y emergiendo las categorías centrales que formaron el esqueleto del análisis (Deslauriers, 2004).

Según Strauss (1984:36) en Deslauriers (2004), algunos criterios que ayudan a identificar las categorías centrales en el proceso de codificación son: 1) que dichas posibles categorías están asociadas a otras, 2) aparecen frecuentemente en los datos, 3) es fácil su relación con otras categorías, 4) es notoria su incidencia sobre las teorías generales (Deslauriers, 2004).

En la codificación se procedió de dos maneras siguiendo a Strauss y Corbin (1998) en Álvarez-Gayou, (2003); como *código abierto* cuando se detectaron pequeñas porciones de texto o palabras que hacían sentido hacia un concepto particular, y como *código axial* cuando se identificaron subcategorías o familias de códigos que hacían sentido entre sí a un concepto particular (Álvarez-Gayou, 2003). Ésta fue considerada como la ejecución de la segunda etapa de la comparación constante mencionada por Glaser y Strauss (1967) en Kolb (2012); la integración de categorías y sus propiedades.

El proceso mencionado se repitió y se mantuvo en constante actualización durante todo el proceso de recolección al generarse las comparaciones de los incidentes observados con los que fueron surgiendo, así como con las categorías generadas por las dimensiones de la teoría preliminar (Álvarez-Gayou, 2003).

La parte final de la etapa de codificación se identificó como *codificación selectiva* y correspondió al momento en que se terminó el proceso de selección de categorías consideradas



como *centrales* o medulares en la investigación, al encontrar que sistemáticamente conectaban con otras categorías según Strauss y Corbin (2008) en Kolb (2012).

El contenido de las entrevistas y cualquier material a utilizar en el análisis debía obedecer a la transcripción requerida adecuada al procesador de texto y el software en que se apoyó el análisis, dado que en esta investigación se utilizó uno –Etnograph V6– (Turcotte, 1980 en Dealauriers, 2004), es por ello que para todo el proceso explicado en la codificación, los datos se fueron capturando en un procesador de texto "tradicional" (programa Word del paquete Office de Windows), siguiendo un estilo de codificación que permitía ir leyendo y procesado la información, al mismo tiempo que la recolección de datos del terreno se capturaba con el programa "Etnograph V6" en paquetes que facilitaban su lectura, recodificación y adición de información sin ningún problema.

Los paquetes de codificación se capturaron en los siguientes cuatro grupos: 1) archivos de cada sujeto entrevistado (código del nombre o seudónimo del sujeto etiquetando el contenido de toda su entrevista), 2) códigos de categorías preliminares (nombre de categoría –construida de la teoría– proveniente del grupo de preguntas en la guía de entrevista que clasifica fragmentos del texto de la entrevista), 3) archivos de perfil personal (codificación de los detalles personales del sujeto como: –para los habitantes– número de miembros de familia, género, período del pago de crédito, –para los funcionarios– tipo de función pública, puesto desempeñado y otros), 4) códigos identificadores (palabras clave que iban surgiendo de las entrevistas clasificando grandes bloques de redacción de la entrevista referido al significado de esa palabra clave y que eran distintas a las categorías –construidas de la teoría– pero fueron frecuentes entre los sujetos entrevistados).

Con la codificación de paquetes propuesta se tuvo la flexibilidad que permitió hacer las modificaciones en las transcripciones en el procesador de texto y su compatibilidad de lectura e interpretación con en el programa "Etnograph V6", con lo que fue posible reagrupar las categorías, reasignarlas, añadir nuevas o suprimir las primeras de manera definitiva sin borrar ninguna parte de la captura.

### **3.9.c.-El uso del software**

Para la mejor asimilación y control de la información se utilizó el programa (software) denominado "Etnograph V6", diseñado especialmente para el proceso de datos que se ejecutan en la investigación cualitativa.

El procesamiento con el programa consistió en la alimentación de la información procedente de la captura y organización de las categorías que aquí se han presentado como inicio y las que fueron surgiendo durante la revisión constante de análisis y la recolección para su posterior codificación. Todo ello proveniente de los tres instrumentos que indica la teoría fundamentada, como lo son: entrevistas, documentos y observación que el modelo solicita (ya sea de manera conjunta o independiente).

Como ya se comentó, la información (principalmente entrevistas) se capturó en el paquete Word en cuatro paquetes como sigue:



1. archivos de cada sujeto entrevistado
2. códigos de categorías preliminares —construidas de la teoría—
3. archivos de perfil personal
4. códigos identificadores

La mecánica para la alimentación de la información se dio siguiendo estos cuatro códigos porque favorecía el aprovechamiento de las prestaciones del programa "Etnograph V6". Enseguida se presentan las precisiones de selección de los códigos y el procedimiento que se utilizó.

El *archivo de cada sujeto entrevistado* es el código del nombre o seudónimo del sujeto etiquetando el contenido de toda su entrevista y representó toda la información vertida tal y como fue grabada en audio pero en su transcripción al papel.

Los *códigos de categorías preliminares* son los nombres de categoría que fueron contruidos de la teoría y que se fueron consolidando del grupo de preguntas en la guía de entrevista, que clasifica fragmentos del texto de la entrevista. El procedimiento para ésta codificación se fundamentó en el releer toda la transcripción escrita de cada sujeto varias ocasiones, e ir añadiendo en cada clasificación correspondiente a las categorías preliminares el fragmento de la redacción del entrevistado que hacia sentido con la categoría.

El *archivo de perfil personal* es la codificación de los detalles personales del sujeto como: —habitante o funcionario— su actividad laboral o similar, —y solo habitantes— el número de miembros que componen su familia, el período del pago en que se encontraba su crédito o en su defecto si ya poseía escrituras, y el tiempo que tenía de vivir en la casa.

Los *códigos identificadores* son las palabras clave que fueron surgiendo de las entrevistas clasificando grandes bloques de redacción de la entrevista referido al significado de esa palabra clave y que resultaban distintas a las categorías pero que eran frecuentemente mencionadas por los sujetos entrevistados. Son palabras clave que representaban temas que el entrevistado desarrollaba al referirse al contenido de una categoría y que no tenían relación directa con lo que pudiera ser una categoría como: situación emocional, clase social, migración, violencia, religión, familia extendida, empleo o cualquier otro aspecto que fue consistentemente mencionado por los entrevistados.

La precisión descrita en la organización de códigos presentada, tuvo la intención de lograr el mayor aprovechamiento de la herramienta de software utilizada. El primer paso en la alimentación de datos del software —como ya se planteó— en la sección de *las técnicas para la obtención de la información en la documentación y la observación*, fue la elaboración de las notas metodológicas clasificadas con las siglas EM (estrategia metodológica) al momento en que se registró el primer archivo de sujeto entrevistado.

El programa permitió el registro de notas metodológicas puntualmente en cada paso de los códigos predeterminados (y muchos otros más), para que el investigador pudiera tener la bitácora del proceso que se debería seguir, así como poder revisarlo en cualquier momento o incluso reportar los cambios que debían realizarse por efecto de la propia ejecución de la investigación. La primera intención operativa del sistema fue la de obtener la gráfica de la lista de categorías tanto preliminares como finales y de ella, la de sub categorías (codificación axial)



solicitando al programa el diagrama de árbol, el cual fue la guía o el hilo conductor que dio la oportunidad al investigador de ir *moldeando* las categorías a manera que iban aglutinándose los conceptos que los sujetos vertían en los contenidos principalmente de las entrevistas.

Aunque la explicación del aporte del software en el trabajo de análisis de la información será descrito a mayor detalle en el siguiente apartado, se adelanta aquí que el sistema de codificación establecido de cuatro bloques de información se utilizó para hacer *filtrados* de información alternando su composición entre otras cosas para confirmar algunos supuestos que el investigador había considerado y que al resultar del peso suficiente, se revisaron sus relaciones específicas a mayor detalle hasta agotar su análisis. Todo este ejercicio se hizo de manera automática con el Etnograph V6 sin alterar ningún dato o código predeterminado en la información e incluso se grabaron las partes del análisis pormenorizado mencionado en un archivo aparte que fue rotulado para su identificación posterior y su comparación con ejercicios similares de otros supuestos dentro de la investigación.

Con el ejercicio explicado se generó la evidencia para soportar algunas conclusiones que apoyaron en la solidez de la teoría que iba surgiendo de la investigación del terreno con fundamento en la teoría.

La versatilidad del programa fue fundamental sobre todo para la necesaria modificación o adición de nuevas categorías, y el análisis hacia adelante y atrás grabando los resultados para la evaluación de algunos supuestos de investigación (como ya se explicó) que requería el proceso de la teoría fundamentada, en donde existe la probabilidad de cambios que serían imposibles al utilizar solamente un procesador de texto simple.

### 3.10.-El análisis.

Richard Krueger (1998) en Álvarez Gayou (2003), propone un proceso sistemático y secuencial para el análisis de la información que procede de la investigación cualitativa que incluye seis pasos como sigue: 1) la obtención de la información consistente en las preguntas ordenadas en secuencia que el sujeto de la investigación contesta para lograr la introspección del mismo en sus respuestas, 2) la captura (incluyendo notas de campo), la organización y el manejo de información que tiene que estar bien estructurada e identificada para evitar confusiones, 3) la codificación de la información, que suele ser mucho más complicada porque implica la valoración de los argumentos de los sujetos incluyendo sus palabras textuales, expresiones y emociones, mediante su específica etiquetación, 4) la etapa de retroalimentación o de dar la oportunidad al sujeto de verificar lo que el investigador ha encontrado, 5) la reunión con los demás investigadores que colaboraron (si es que los hubo) para verificar las observaciones y valoraciones personales de cada uno, y 6) el compartir los resultados de la investigación con otros investigadores (Álvarez-Gayou, 2003). Los últimos tres puntos se encuentran muy relacionados con las pruebas de confiabilidad de los resultados.

Fernández (2006) propone un proceso para el análisis de datos cualitativos que incluye cuatro pasos con base a las teorías de varios autores como Álvarez-Gayou (2005), Miles y Huberman (1994), y Rubin y Rubin (1995), los cuales son descritos a continuación: 1) la obtención de la información por medio del registro sistemático de documentos, entrevistas y



observación, 2) la transcripción, captura y ordenamiento de la información, 3) la codificación que consiste en el proceso de agrupar la información en categorías concentradas en ideas o unidades con un significado específico, y 4) la integración de la información, consistente en relacionar las categorías obtenidas entre sí mismas y los fundamentos teóricos de la investigación para elaborar una explicación integrada de toda la información (Fernández, 2006). Como puede apreciarse, a diferencia del proceso aportado por Kruger, el de Fernández incluye exclusivamente los pasos que componen la etapa del análisis sin que alguno de ellos esté dirigido a la confiabilidad de los datos.

Con base a los dos modelos presentados, se construyó un modelo con el que se procesó la información obtenida en la presente investigación que procedió en dos etapas; la primera con los pasos para el análisis y la segunda con los pasos para la revisión de la validación y confiabilidad como sigue:

Pasos que se siguieron para el análisis.- 1) la obtención de la información de las entrevistas por medio de la guía de entrevista (Anexos 2 y 3), el registro de los documentos correspondientes a las categorías preliminares y la observación de los sujetos, las viviendas y el equipamiento urbano, 2) la organización de los registros de audio y notas para la transcripción y captura de acuerdo al formato que requiere el programa Etnograph V6, 3) la codificación de la información consistente en la valoración de los argumentos de los sujetos, sus palabras textuales, expresiones y emociones, procediendo a su etiquetación concentrada en significados específicos, 4) la integración de la información relacionando las categorías obtenidas entre sí mismas y con los fundamentos teóricos de la investigación, revisando el total de información obtenida para que la construcción de la teoría fuera consistente y congruente.

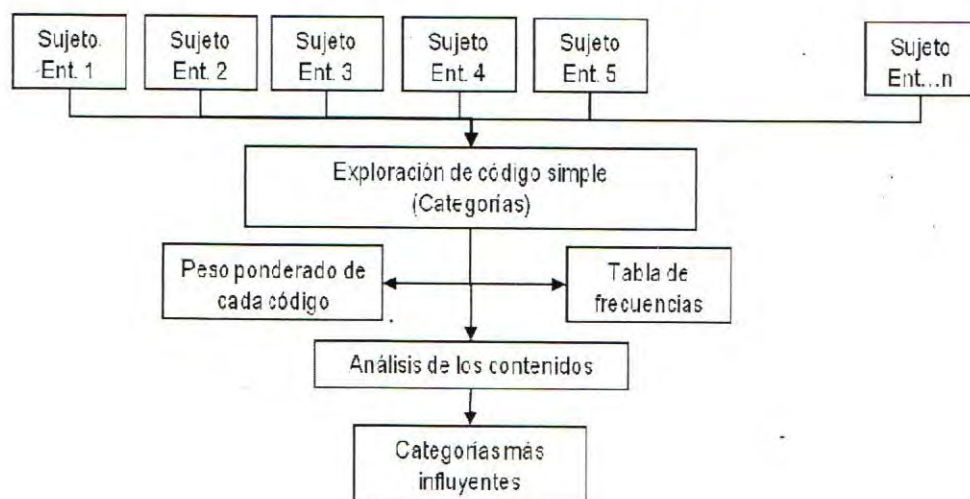
Pasos que se siguieron para la revisión de la validación y la confiabilidad.- 1) ejercicio taller de revisión por pares para verificar los resultados periódicamente obtenidos, y 2) validación teórica de los resultados medulares en la investigación con la argumentación teórica de las fuentes consultadas en la investigación.

Del modelo propuesto para el procesamiento de la información se cubrió el procedimiento en su totalidad. En la primera etapa se cumplió hasta el punto número tres con lo explicado hasta el uso del software que se utilizó, por lo tanto en ésta fase del análisis se explicará cómo se procedió para cumplir el punto número cuatro del análisis y los dos puntos de la segunda fase dedicados a la confiabilidad y validación de los resultados.

Después de que el proceso de categorización llegó a su fin con la consolidación de las categorías y sub categorías plenamente codificadas, el procedimiento de la integración de la información relacionando las categorías obtenidas entre sí mismas y con los fundamentos teóricos de la investigación por medio del programa Etnograph V6, siguió como base los siguientes patrones esquemáticos para el análisis tanto en el peso ponderado de los códigos como en el de sus características relacionales:



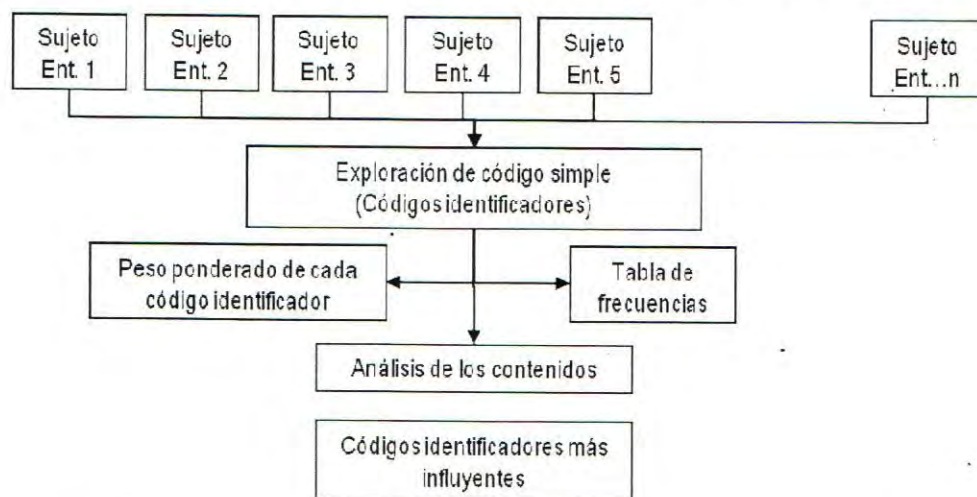
**Figura No.3: Esquema de exploración básica de categorías con Etnograph V6.**



Fuente: elaboración propia

En la figura No.3 se presenta el esquema básico que se ejecutó para una primera exploración del peso ponderado de las categorías mediante el análisis de la redacción en los contenidos tomando los argumentos de todas las entrevistas a los sujetos de la muestra.

**Figura No.4: Esquema de exploración básica de identificadores con Etnograph V6.**



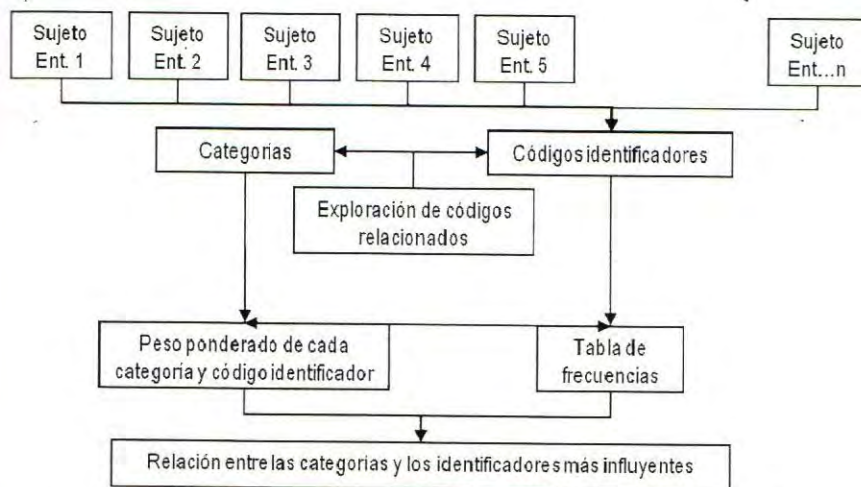
Fuente: elaboración propia

Del mismo modo en la figura No.4 se presenta el esquema básico ejecutado para una primera exploración del peso ponderado de los códigos identificadores mediante el análisis de la redacción en los contenidos tomando los argumentos de todas las entrevistas a los sujetos de la muestra.

Una vez que se identificaron las categorías y los códigos identificadores más influyentes en el análisis, se procedió a revisar las relaciones más importantes entre ellos.



**Figura No.5: Esquema de relación básica entre categorías e identificadores con Etnograph V6.**



Fuente: elaboración propia

El paso planteado en la figura No.5 se enfocó en la exploración de códigos relacionados de los contenidos en las entrevistas de todos los sujetos que participaron en la muestra donde se encontraron las relaciones más fuertes que enlazaban a las categorías de análisis con los códigos identificadores.

**Figura No.6: Esquema de exploración de la consistencia teórica Etnograph V6.**



Fuente: elaboración propia

Finalmente la figura No.6 ejemplifica el proceso en el que se añadieron al análisis los archivos del perfil personal de los sujetos entrevistados, porque mediante las categorías y los códigos identificadores más influyentes, se enfocaron las relecturas específicamente en los sujetos que contenían los datos clave y con base a ello se encontró la consistencia de la teoría.

El proceso descrito hasta el presente punto explica solamente el cumplimiento de la primera etapa del análisis, puesto que lo que se alcanzó hasta éste punto fue la seguridad de que los



datos recabados contenían la consistencia teórica sólida que permitía utilizar el resto de las utilerías del programa Etnograph V6, para que partiendo del conocimiento de que se tenía una teoría construida aunque incipiente, era posible robustecerla con el resto del análisis.

Los restantes dos puntos del modelo propuesto correspondientes a la segunda fase del análisis y dedicados a la confiabilidad y validación de los resultados, se abordarán en las siguientes líneas primero presentando las descripciones teóricas de su definición para continuar con la metodología en su aplicación y terminar con lo que esta investigación propone al respecto para la operacionalización de ambos instrumentos específicamente para el presente estudio.

Según Black and Champion (1976, pp.232-234) en Winter (2000), la validez en la investigación es "la medida en que un instrumento mide lo que se supone que debe medir" y la confiabilidad es "la capacidad de medir de manera consistente".

Dadas las características de la investigación cualitativa, se argumenta que los conceptos de fiabilidad y validez son términos relacionados con el paradigma cuantitativo y no son pertinentes para la investigación cualitativa, Guba y Lincoln (1980) en Morse y otros (2002), sustituyen fiabilidad y validez con el concepto de "fidedigno"<sup>39</sup> que contiene cuatro aspectos: la credibilidad (argumentación consistente y congruente), la confirmación (saturación de las categorías), la transferibilidad (poder de generalización) y la dependencia (auditable) (Morse y otros, 2002).

El concepto de validez se determina en dos fases diferentes que son interna y externa. La validez externa es relevante cuando el investigador cualitativo busca la generalización de sus resultados más allá de sus estudios aunque el investigador cualitativo está mayormente interesado en documentar las características que particularizan al grupo de estudio de su investigación que en la generalización de resultados (Burke, 1999).

La validez interna es relevante cuando el investigador explora la causa y efecto relacionadas con la investigación (Burke, 1999), cuando el investigador cree que hay una relación causal trata de asegurarse de que el cambio observado en la variable dependiente es congruente con la independiente y no es causa de algo más (Burke, 1999). Para asegurarse se puede utilizar la "triangulación de métodos" porque al usar más de un método en la investigación nos lleva a una buena corroboración de las causas que provocan el efecto del fenómeno (Burke, 1999).

Con respecto a la búsqueda de ambos tipos de validez en una misma investigación, Cortés (2008) destaca que a mayor validez interna se obtiene menor validez externa (Cortés, 2008:58). Esto es porque cuando el investigador logra una mayor validez interna en su estudio, la consistencia de los datos e instrumentos utilizados confirman tanto hacia adentro del caso particular que cada vez menos esos datos pueden ser extendidos a diferentes poblaciones.

La crítica a la generalización en la investigación cualitativa nace del muestreo (Cortés, 2008:60), dado que regularmente el tamaño de la muestra en investigación cualitativa es pequeño y el argumento entonces es que se cuestiona la posibilidad de extender de manera válida los resultados más allá de los casos observados, porque la teoría del muestreo indica que

<sup>39</sup> Significado de fidedigno: 1. adj. Digno de fe y crédito (*Fuente: Real Academia Española*).



a medida que se aumenta el número de unidades en la muestra, dados el coeficiente de confianza y la varianza, el error de muestreo disminuye (Cortés, 2008:60).

Según Sandín (2000) el significado tradicional de validez en la investigación cualitativa ha sido reformulado en términos de la construcción del conocimiento social dirigido a obtener un nuevo énfasis en su interpretación. Para Mishner (1990:419) en Sandín (2000), la *validación* entendida como el proceso por medio del cual el investigador evalúa la credibilidad de sus observaciones, interpretaciones y generalizaciones, adquiere una mayor relevancia que la *validez* (Sandín, 2000).

Maxwell (1992) en Sandín (2000), asevera que la comprensión es un concepto más importante que la validez, con lo que propone entre otros: la validación descriptiva (precisión con la que el investigador recoge la información sin distorsionarla), la validación interpretativa (significado decodificado que tienen los acontecimientos y conductas que interpreta el investigador), y la validación teórica (toda construcción teórica que el investigador desarrolla apegada en argumentos fidedignos).

Burke (1999) propone las siguientes estrategias de validación en la investigación cualitativa: triangulación de métodos (el uso de varios métodos de investigación para el estudio del fenómeno como: observación, entrevistas o teoría), triangulación de teorías (el uso de múltiples teorías y perspectivas para ayudar a interpretar y explicar los datos), revisión de pares (discusión de todos los aspectos involucrados en la investigación con colegas del investigador para que éste presente evidencia sólida) (Burke, 1999).

Con base a la argumentación teórica presentada, esta investigación utilizó instrumentos y técnicas para confirmar que los datos presentados y su interpretación fueran *validados* y *fidedignos* para comprobar con ello que el surgimiento de la teoría sea consistente.

Para la *confirmación fidedigna* dada por la saturación de las categorías, la *dependencia fidedigna* lograda que permitió a esta investigación ser auditable, y la *validación interpretativa* como el significado decodificado que tienen los acontecimientos y conductas interpretadas por el investigador, se utilizó la *revisión de pares* que fue la discusión de los aspectos involucrados en la investigación ejecutada con colegas del investigador de preferencia escépticos del área de investigación (Morse y otros, 2002; Burke, 1999). El proceso de la revisión de pares se cumplió con dos ejercicios: la discusión de la lectura previa de los datos que se van recolectando por los compañeros del taller de tesis y la revisión consensada de los resultados de investigación por los miembros de comisión de tesis doctoral.

Para la *credibilidad fidedigna* que se compone de una argumentación consistente y congruente y la *validación descriptiva* como la precisión con la que el investigador recoge la información sin distorsionarla, se utilizó la *triangulación de métodos* que involucra el uso de entrevistas, documentación y la observación como instrumentos en la recolección (Morse y otros, 2002; Burke, 1999). El proceso de triangulación de métodos se dio al comparar la información proveniente de cada uno de los sistemas de recolección entre sí (entrevistas, documentos y observación), sobre todo en los puntos donde el dato buscado era convergente, con la intención de revisar si existía diferencia en la información o por el contrario resultaba ser similar y por lo tanto consistente.



### *Limitaciones del estudio*

Dado que los conceptos para la medición del desarrollo y el bienestar social en el mundo se han replanteado al incluir nuevos elementos que no tienen una relación directa con el ingreso (Stiglitz y otros, 2009; Becerra y Pino, 2005); que la medición de ese bienestar es relativo dado el proceso de comparación que ejecutan los sujetos entre lo que poseían y lo que poseen en la actualidad (Hernández, 2009); y que la percepción del bienestar es entendido de manera personal (Díaz, 2001), se declara que el presente estudio corresponde únicamente para el análisis comprendido entre el año 2000 y el 2011, para los efectos dentro de dicho período en la percepción declarada tanto objetiva como subjetiva del bienestar de los sujetos que ocupan una vivienda por debajo del rango de la vivienda VITAL en la vivienda social afiliada ubicada dentro del Área Metropolitana de Monterrey.

Se han precisado para la muestra del estudio viviendas dentro del AMM en colonias específicas (datos presentados en anteriores apartados), así como el perfil de los funcionarios públicos que también fueron entrevistados y cuyos testimonios se integraron al estudio. Los resultados de la muestra en la presente investigación deberán ser interpretados como los que aplican a los sujetos mencionados.

### **3.11.-Programación de tiempo de actividades.**

A continuación se presenta la programación de tiempos que tuvo efecto para la ejecución de los trabajos correspondientes a la presente investigación de manera cronológica:

<b>Trabajo</b>	<b>Período</b>
<b>Entrevistas (primer bloque de tres y prueba piloto)</b>	Noviembre 2013
<b>Documentos relacionados y observación</b>	
<b>Transcripción y captura al Etnograph V6 (primer bloque de tres)</b>	Enero a Febrero. 2014
<b>Codificación e integración (primer bloque de tres)</b>	Febrero 2014
<b>Ciclo de revisión y recodificación (primer bloque de tres)</b>	Febrero 2014
<b>Entrevistas (segundo bloque de tres)</b>	Febrero 2014
<b>Documentos relacionados y observación</b>	
<b>Transcripción y captura al Etnograph V6 (segundo bloque de tres)</b>	Febrero a Marzo 2014



Codificación e integración (segundo bloque de tres)	Marzo 2014
Ciclo de revisión y recodificación (segundo bloque de tres)	Marzo 2014
Entrevistas (tercer bloque de tres)	Marzo 2014
Documentos relacionados y observación	Marzo 2014
Transcripción y captura al Etnograph V6 (tercer bloque de tres)	Marzo a Abril 2014
Codificación e integración (tercer bloque de tres)	Abril 2014
Ciclo de revisión y recodificación (tercer bloque de tres)	Abril 2014
Elaboración de reporte de resultados final	Abril 2014

## Capítulo 4: Resultados

### 4.1.-Descripción del seguimiento para el análisis.

Habiendo efectuado los trabajos de los tres primeros puntos especificados en el modelo de análisis propuesto como: 1) obtención de la información procedente de las entrevistas de terreno, la observación de los sujetos, las viviendas y el equipamiento urbano; 2) la transcripción y captura de los registros de audio en el programa Etnograph V6; y 3) la codificación consistente en la valoración de los argumentos de los sujetos, sus palabras textuales, expresiones y emociones, etiquetada en sus significados específicos. En el presente capítulo se procederá con el paso No.4 de dicho modelo de análisis, consistente en la integración de la información, donde se expondrá la relación que guardan dichas categorías con los fundamentos teóricos de la investigación para la obtención de los resultados finales.

En primer lugar, se exponen los resultados de las pruebas de consistencia teórica, siguiendo el modelo de proceso especificado a detalle en el apartado "3.10 análisis" del capítulo 3 de la estrategia metodológica.

De dicho resultado se obtuvieron las categorías e identificadores *principales* de la presente investigación. Posteriormente, la mecánica de análisis de la información consistió en presentar a cada una de las *categorías* de la investigación, empezando por la teoría que la sustenta, para después enfrentarla a los argumentos testimoniales de los sujetos entrevistados; tanto usuarios de vivienda como los funcionarios que aportaron información en la investigación del terreno, para finalizar cada categoría sintetizando los tres enfoques (teoría, usuarios y funcionarios), adicionándolo con los datos documentales y de observación de campo.



Al final del capítulo, se determinará la síntesis que conjunta los resultados para contestar las preguntas que generaron a la presente investigación.

### *Consistencia teórica*

Se llegó a la consistencia teórica utilizando la comparación constante de los datos procedentes del campo de estudio agrupados en códigos, analizando similitudes y diferencias, así como el grado de consistencia entre ellos (Cuñat, 2007:6). La consistencia teórica en la teoría fundamentada, se presenta cuando se genera un patrón de conducta relevante, acompañado de un detallado grado metodológico que en los siguientes párrafos se puntualiza, mediante la información obtenida (Cuñat, 2007:5).

De acuerdo al capítulo 4, y siguiendo la estrategia metodológica para el análisis inicial de la recopilación de la información, las *categorías finales* producidas a partir de los contenidos de los datos del terreno, fueron: 1.UBICACIÓN, 2.ESPACIO PATRIMONIO, 3.BIENESTAR MATERIAL Y FISICO, 4.HABITABILIDAD OBJETIVA, 5.HABITAT PERSONAL, 6.EVITAR EL DAÑO GRAVE, 7.BIENESTAR EMOCIONAL, Y 8.HABITABILIDAD SUBJETIVA. Se ha añadido una categoría (cuyos datos sirven para apoyar el análisis de las ocho restantes) que determina el antecedente de vivienda del sujeto, codificada como A.PERFIL PERSONAL.

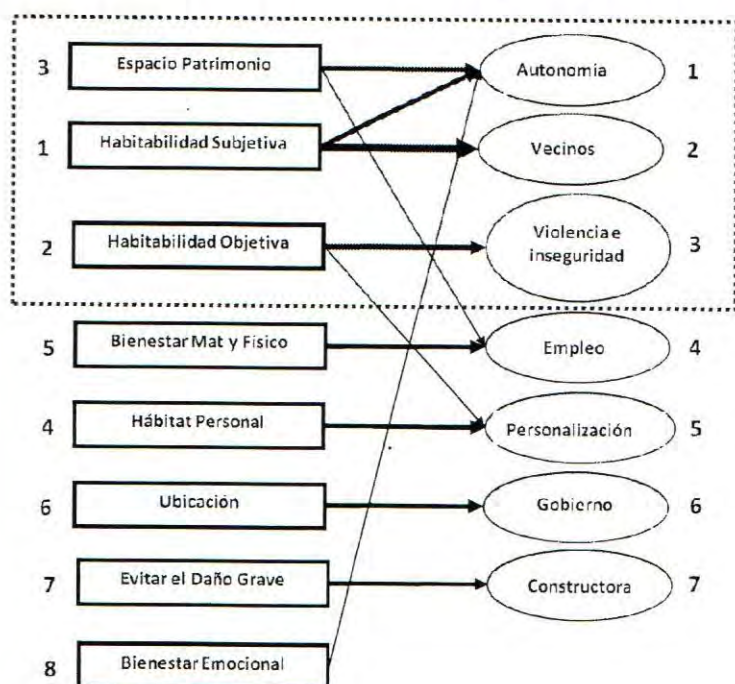
Como también se ha indicado en el apartado "4.10 de análisis" del capítulo 4 de estrategia metodológica, la información proveniente del terreno se clasificó en bloques denominados *códigos identificadores*, que determinan temas específicos a los que el entrevistado –usuario de vivienda o funcionario público– en cuestión se refiere cuando contesta las preguntas de la guía de entrevista. Estos temas concentran la información en bloques que dan sentido conjunto al significado del entrevistado pero en objetivos diferentes a las categorías finales descritas.

Los códigos identificadores finales encontrados fueron: I1.FAMILIA EXTENDIDA, I2.FAMILIA PERSONAL, I3.EMPLEO, I4.MIGRACIÓN, I5.EMOCIONAL, I6.AUTONOMÍA, I7.GOBIERNO, I8.VIOLENCIA E INSEGURIDAD, I9.RELIGIÓN, I10.VECINOS, I11.PERSONALIZACIÓN, I12.SATISFACCIÓN, I13.INSATISFACCIÓN, I14.CONSTRUCTORA.

Se ha dado seguimiento al análisis, mediante la confrontación de los contenidos de las categorías finales y los códigos identificadores descritos, conforme a los esquemas que para ello fueron planteados en el capítulo de la estrategia metodológica (Gráficas 12 a la 15), encontrando el siguiente resultado:



**Figura No.7: Relación entre las categorías y los identificadores más influyentes**



Fuente: elaboración propia

En la figura No.7, aparecen dentro de los rectángulos de la izquierda, las categorías finales, con su correspondiente número —al extremo izquierdo—, que les da la posición que han alcanzado mediante la evaluación que ha efectuado esta investigación con los argumentos de los entrevistados. A la derecha, dentro de los óvalos se encuentran los códigos identificadores finales, el número que aparece a la derecha describe la posición que alcanzaron mediante la evaluación de los argumentos que fueron vertidos para cada uno de ellos por los entrevistados; y la trama de flechas que une a categorías y códigos, determina las relaciones que fueron manifestadas por los argumentos en la investigación. El grosor de la flecha indica el mayor o menor peso de los argumentos, lo que ha colaborado en su posición final.

Aunque todos (categorías finales y códigos identificadores finales) lograron saturación teórica y fueron mencionados por todos los entrevistados en sus contenidos, han sido señalados especialmente los que ocupan los primeros tres lugares (enmarcados en recuadro punteado), como preponderantes en la consistencia teórica, dada la reiteración con que fueron abordados por los sujetos entrevistados. Estos son: categorías; 8.HABITABILIDAD SUBJETIVA, 4.HABITABILIDAD OBJETIVA, y 2.ESPACIO PATRIMONIO, y códigos identificadores; 16.AUTONOMÍA, 110.VECINOS, y 18.VIOLENCIA E INSEGURIDAD. Esta relación será tomada a continuación, para el análisis de la consistencia teórica de los testimonios.

Se elaboraron en total 15 entrevistas a profundidad; 13 entrevistas a usuarios de Vivienda Social Afiliada que habitan en casas por debajo del rango de la vivienda VITAL en el Área Metropolitana de Monterrey, conforme a la puntual descripción que para ello se estableció en la presente investigación correspondiente a la muestra. Asimismo se entrevistó a dos Ex-funcionarios públicos del gobierno del estado de Nuevo León, dedicados en su momento —en

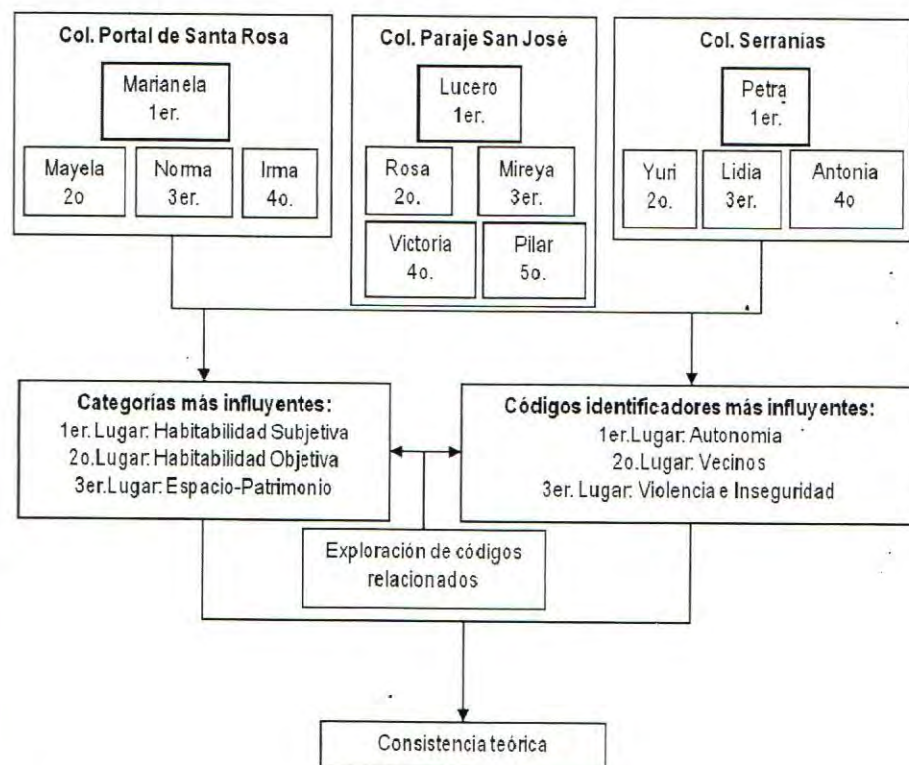


puestos directivos— a la atención y desarrollo de Vivienda Social Afiliada. Ambos con gran experiencia y trayectoria —entre 30 y 42 años cada uno de ellos— en el medio.

De acuerdo con Glaser y Strauss (1967:61-62) en Deslauriers (2004), en la recolección de la información de las entrevistas, se llegó a la saturación teórica cuando dicha recolección empezó a aportar datos repetitivos en la información proveniente de los entrevistados, con lo que se determinó la saturación de las categorías cuando la nueva información ya no aportaba nueva evidencia.

En la evidencia de la información proporcionada por todos los sujetos usuarios de vivienda entrevistados se presentó confirmación de la saturación teórica, pero sometiendo la relación encontrada entre las tres categorías finales y los códigos identificadores finales más significativos de la presente investigación a los argumentos de las entrevistas, se han encontrado diferentes grados de consistencia teórica en cada uno de los sujetos como sigue:

**Figura No.8: Resultados de consistencia teórica**



Fuente: elaboración propia

Por medio de los resultados de la Grafica No.17, es posible establecer que la mayor consistencia teórica proviene de los argumentos de los sujetos: MARIANELA (Colonia: Portal de Santa Rosa), LUCERO (Colonia Paraje San José) y PETRA (Colonia Serranías 1er. Sector).

El resultado explicado solamente determina haber encontrado una mayor consistencia apegada a la teoría en los argumentos de los sujetos descritos, pero no implica una reducción en los argumentos del resto de los sujetos o un sesgo en sus testimonios. Esta prueba únicamente



tiene la finalidad de aportar consistencia en parte de la síntesis que posteriormente será aplicada a las conclusiones de la presente investigación.

## 4.2.- Análisis de las categorías finales

En este apartado se procederá a analizar los testimonios documentados de los participantes en la investigación para cada una de las categorías finales. El procedimiento de análisis consiste en puntualizar los datos que sustentan la teoría desde donde se construyó la categoría, así como sus sub categorías; la presentación de los datos recolectados tanto de los testimonios de los sujetos usuarios de la vivienda, como los funcionarios y en su momento, complementar con datos procedentes de la observación y documentación correspondiente.

### 1. UBICACIÓN

Esta categoría contiene la información relativa a las distancias desde la vivienda hasta los servicios y equipamiento urbanos, así como las opciones de movilidad. Se compone de modo axial, por tres sub categorías que son: 1.1 Distancia a los servicios (percepción de los sujetos en la distancia hacia el equipamiento de los servicios con que cuenta la colonia), 1.2 Distancia al equipamiento (percepción de los sujetos en la distancia hacia el equipamiento urbano con que cuenta la colonia), y 1.3 Distancia para la movilidad (percepción de los sujetos en la disponibilidad y uso de los medios de transporte que utilizan y su efectividad).

#### 1.1 Distancia a los servicios

Hernández (2009), opina que es necesario que los ciudadanos tengan un acceso y proximidad prudentes a las dotaciones de equipamiento y mobiliario del espacio público, en función necesaria para su alcance (Hernández, 2009), pero en general, los habitantes entrevistados de las colonias Paraje San José y Portal de Santa Rosa, manifiestan una enorme distancia a los servicios e incluso la inexistencia de ellos, mientras que los habitantes entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector, dicen tener cerca todos los servicios necesarios.

El único que es, es la tienda esa..... el OXXO que está ahí....y es el único (negocio), y otra tienda que está....(audio ilegible), sólo lo único. Porque aquí ya ve, no tenemos ningún... ningún centro comercial. Nada, nada [1.1PILAR: 96-148/ Paraje San José]

...Que sí So..una Soriana, que si un, pues...si nos queda como quiera...retirado [1.1MIREYA: 165-169/ Paraje San José] (...) para empezar aquí si faltan muchas cosas...Eee...Tienditas, tiendas grandes, consultorios, o sea sí hay mucha necesidad en colonias nuevas...[1.2MIREYA: 60-67/Paraje San José]

...Pero no hay tiendas [en tono de queja y luego risas]..[1.1VICTORIA: 146-149/ Paraje San José]

...el trabajo (de mi pareja) si está lejos...este... Pues clínica también está lejos, centros comerciales todos están lejos...[1.1LUCERO: 270-273/ Paraje San José]



[Entrevistador: de cambiarse de colonia o construir aquí ¿Cuál escoge y porqué?...] YURI.- Pos construir (aquí) porque queda (lejos)...a veces en otras partes no hay muchas cosas como así: mercados...como Sorianas y así...de ese tipo...y escuelas, kínder y todo eso...aquí sí hay y todo [1.2YURI: 1316-1333/Serranías]

...no pues (la ubicación de la colonia)... Está muy bien,...Sí [1.1ANTONIA: 60-62/Serranías]

Un dato reiterativo en la colonia Portal de Santa Rosa, es que la mayoría de los sujetos entrevistados, no consultan en las clínicas del Seguro Social que les tocan dentro del municipio de Apodaca o en los consultorios disponibles cercanos a la colonia, sino que siguen atendándose en las clínicas de las colonias donde vivían anteriormente.

...Lo que pasa es que voy al...al de por dónde vivía antes (en San Nicolás), el Dr. (allá) es muy bueno, el servicio es muy bueno...Este, el precio (es aceptable)...No, aquí la verdad no. [1.2IRMA: 219-275/ Portal Santa Rosa]

pues...a lo mejor y...sí. Un poco (lejos), pero pues estamos allá porque queremos, porque no nos queremos cambiar a la (clínica) de aquí de Apodaca...porque ee...Pos no, como allá siempre nos hemos atendido, desde que el niño estaba chiquito, entonces como que en comodidad, sí...Comodidad [1.2NORMA: 281-345/ Portal Santa Rosa]

... Ahorita estoy (en una clínica más lejos)...estoy (atendiéndome) en la clínica seis, pero puedo pasarme a la de Apodaca, que está un poquito más cerca pero como quiera tengo que trasbordar...(pero) no (me gusta esa clínica), o sea por lo mismo, no he hecho el cambio...(no me gusta) porque ee...pues yo creo que allá (en la clínica seis) me he atendido desde ee, desde siempre, y acá (a la clínica de Apodaca) no he ido, y cuando he visto o así (esa clínica), como que no me gusta ni la fachada. Esta así como que...Si la de acá (clínica seis), no está tan bien, la de acá (clínica de Apodaca) está peor...[1.2MAYELA: 159-200/ Portal Santa Rosa]

CONAVI (2008b) determina que los desarrollos inmobiliarios deben encontrarse ubicados dentro de la mancha urbana, de tal manera que se propicie la continuidad con el área urbana existente y un uso más eficiente del suelo (CONAVI, 2008b), pero en algunos casos las distancias son aprovechadas por algunos comerciantes para beneficio personal, a decir de algunos entrevistados.

(¿caminando?) pues...nomás a (la tienda) Aurrerá, nada más a las tiendas de aquí...Nombre (las tiendas que hay son insuficientes), si hacen falta, faltan muchas... pues (yo pondría) una (tienda) más grande, de abarrotes. Una más grande y... mercerías, aquí no (hay), aquí las (mercerías) chiquitas que hay que...nombre, todo ...todo te venden al triple (de precio), cualquier cosita (que compras); como no hay (mercerías), haga de cuenta que se...(aprovechan) [1.1MARIANELA: 231-248/ Portal Santa Rosa]

## 1.2 Distancia al equipamiento

CONAVI (2008b) determina que la capacidad de las escuelas en los desarrollos habitacionales, debe corresponder al número de niños dentro de la expectativa de cada fraccionamiento (CONAVI, 2008b). En la investigación se encontró que en dos colonias, la capacidad de las escuelas para recibir a los niños es insuficiente y la distancia no es prudente para llevar a los niños a diario.



[Entrevistador: ¿Qué desearía (del equipamiento urbano) que estuviera más cerca y porqué?...híjole, (escogería que estuviera más cerca) la escuela de mi hijo ee ... (porque está) en la otra colonia; Paseo (de Santa Rosa)...porque normalmente (mi hijo) va todos los días [risas]. Todos los días a la semana [1.2NORMA: 224-244/ Portal Santa Rosa]

Escuela...Ay, también la escuela es un (problema)...Ahorita porque, pues es una sola escuela en toda la colonia, un solo jardín (de niños). Pues hacemos quince minutos (para llegar). Yo hago quince minutos...a pie. Este...y si es muy....Le digo, cada grupo tiene yo creo que 50 niños [1.2MIREYA: 177-215/Paraje San José]

Bueno, la escuela no (me queda lejos), la escuela la tengo aquí cruzando el portón. La escuela, eso sí no (me queda lejos)...eso...aquí a media cuadra...(pero es la única)...para toda la colonia (...) de suerte me quedó bien y de suerte encontré lugar [1.2LUCERO: 256-269/Paraje San José]

El argumento de los entrevistados de una colonia (Serranías 1er. Sector), fue consistente al considerar que en su colonia no tienen problemas por distancia al equipamiento.

...la escuela aquí está luego, luego atrás...en la...de esta cuadra a la que sigue, enfrente está la escuela (a dos cuadas de la casa) y está el kínder. Acá arriba (señala hacia el otro lado de la calle) está la 49, la secundaria...parques...está uno acá arriba, está el...sector dos, también de casas de aquí de "Serranías" (la colonia), y está un parque chico aquí abajito...(...) clínicas aquí por la avenida (Las Torres; que está a cinco cuadas de su casa) están las clínicas...están este...clínicas, están dee...dee estas ¿cómo se llaman?... "Unidad médica", y está una clínica más abajito, y está un...una similar (farmacia similares) arribita [1.2PETRA: 260-315/Serranías]

En cuanto a los parques, el consenso general es que se encuentran muy alejados de la zona habitacional y que están muy descuidados. Los habitantes entrevistados opinan que debería construirse otro parque bien equipado y cuidado, que diera servicio a la colonia. Solamente los vecinos entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector, opinan que sus parques son adecuados y están bien equipados.

En los "Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables" de CONAVI (2008b), se prevé la donación de la superficie de terreno para equipamiento y servicios mínima de 15% —por parte del desarrollador—, y la construcción del equipamiento urbano —por parte del municipio— según las normas de SEDESOL (CONAVI, 2008b). El artículo 201 de la "Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León" dice que: quien lleve a cabo acciones de crecimiento urbano deberá ceder gratuitamente al municipio el 17% del área vendible o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, como reserva para equipamiento urbano (HCNL, 2012). Los funcionarios públicos entrevistados al respecto, coinciden en la opinión de que los constructores respetan estrictamente lo estipulado por la ley, pero aprovechando los "vacíos" que presentan dichas leyes y la falta de revisión de la autoridad; las reservas son utilizadas para cuestiones distintas a las de dotación de equipamiento urbano adecuado.

...pues en teoría, deberían de cumplirse (las áreas de reserva) porque si no, no lo aprueban (el fraccionamiento). El problema es que después ¿qué uso le dan? ¿Qué pasa?...Mira, si sale (se otorga) con el 17 por ciento, o sea, no, no creo que haya alguien que esté autorizado sin (el otorgamiento de reserva por el desarrollador)...Sin embargo, luego mañana dice:



"Bueno, pero ese diecisiete por ciento, parte de ese...tú municipio, es que necesitas poner una escuela, bueno pues ponla ahí (usando la reserva)" Ya no fue para área, para...para cuestiones públicas, ya le diste un uso. Oye: "Que una clínica, a la mejor fue de beneficio....ponla ahí (usando la reserva)", oye: "que requerimos cambio de uso de suelo" Que pueda ser..."Es que el (gobierno del) municipio se la aventó (y el inversionista la construyó) y puso una fábrica y....bueno, está dando trabajo" Si, pero esa área era para, para la gente, para que pueda convivir. Entonces, más bien hay una, una modificación de ese 17 por ciento, se van modificando posteriormente y causan problemas [1.2FUNCIONARIO-2: 755-795]

La Ley de Vivienda federal, tiene un artículo 73, donde dice que toda vivienda que tenga alguna participación de recursos del sector público, tiene que cumplir con ciertas normas, básicamente de carácter ee...constructivo y más que nada urbanístico [1.2FUNCIONARIO-1: 40-52] (...) criticamos, que no se ha logrado tener una política de vivienda, pero yo llamaría una: "política urbana de vivienda", que garantice un espacio público y un espacio colectivo de calidad. [1.2FUNCIONARIO-1: 316-321]

Según el argumento de un funcionario entrevistado, el artículo 115 de la Constitución deja a los municipios la decisión de la autorización de los fraccionamientos, y ahí empiezan muchos problemas del equipamiento. Desde ahora (año 2014) la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano [SEDATU] se va a encargar de regular eso determinando entornos en categorías para otorgar subsidio con motivo de ofrecer a los usuarios de vivienda, una mejor calidad de vida alrededor de los desarrollos.

Desde que se abrió el ciento quince (artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) constitucional; ese ciento quince constitucional le dio pie a que los municipios decidan, cuando nada más deberían de usar; decidir los usos del suelo, no otro tipo de lineamientos. Sin embargo, deciden la autorización de fraccionamientos; te ponen un fraccionamiento donde no debe ser...al lado de una fábrica, y luego quieren que cierren la fábrica que invirtió 100 millones de dólares en hacerla, etcétera, etcétera. (...) Entonces, eso ha trastornado mucho...Eso, tiene ahorita un inicio de corrección a través de la intención de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano, la SEDATU, de ordenar este crecimiento que ha salido por todos sus...por todos lados (desordenado). Sin embargo, todavía les falta, tienen un año y meses (de haberse constituido), y están aprendiendo. [1.2FUNCIONARIO-2: 372-459] (...)...y ahora la SEDATU, entonces está haciendo entornos, y te dice...Si estás en un área tal, tal...eres la categoría uno...Sí estás en tal área, (estás) en la (categoría) dos, y sí estás en el área tres...Este, pero en el...si no tienes fuentes de trabajo y hospitales y bla, bla no estás...No eres sujeto a un incentivo. [1.2FUNCIONARIO-2: 685-728] (...)...bueno, es que el equipamiento urbano, antes... antes no había una revisión sobre eso. Hoy por hoy, cada vez te piden más este...ofrecerle más al, las personas que se van a vivir ahí. Ofrecerles espacios públicos abiertos, donde la convivencia se desarrolle, porque la comunidad y el tejido (social), se hace realmente se hace con la convivencia (...)...lo que estás haciendo es creando una mejor calidad de vida, en un área. Son muchos factores ¿verdad?, pero eso, ese es uno de ellos [1.2FUNCIONARIO-2: 729-754]

Para el funcionario en cuestión, en lo correspondiente al entorno, el bienestar social requiere que el ciudadano tenga el equipamiento cerca para que no tenga que recorrer kilómetros de distancia todos los días.



...bienestar social es... (...) (entre otras cosas) que esté con equipamiento en su periferia. O sea, que tenga equipamientos a la mano, como: tiendas de conveniencia, como una clínica, una farmacia, escuela, etc. O sea, de alguna forma, que puedas (como usuario) desarrollar tu hábitat ahí mismo, sin tener que estar saliendo todos los días a kilómetros de distancia. Y que tenga espacios de convivencia ¿verdad? Eso, es básico [1.2FUNCIONARIO-2: 874-895]

## 1.2 Distancia para la movilidad

CONAVI (2008b), determina que debe haber infraestructura y transporte que den servicio al desarrollo habitacional, pero puntualiza que dichos sistemas deben promover la accesibilidad a los equipamientos, centros de trabajo y servicios a través de la vialidad y sistemas de transporte colectivo, de acuerdo al sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, que son; de 0.5 a 1.5 km, o bien de 15 a 30 min., de trayecto (CONAVI, 2008b).

Hernández (2009) añade a estos conceptos que debe medirse la dependencia del automóvil y el modo de desplazamiento de los habitantes (Hernández, 2009) para determinar la evaluación de esos tiempos y distancias.

En la colonia Portal de Santa Rosa, casi todos los entrevistados tienen carro pero lo utiliza únicamente el padre de familia para su trabajo. En la colonia Paraje San José, casi nadie tiene carro. Por ello, el medio habitual de transporte para la familia en casi todos los casos de los entrevistados –para ambas colonias– es el camión, y el segundo medio para transportarse es a pie, puesto que regularmente *limitan* sus recorridos dentro de la colonia; y aunque lo requieren en algunas ocasiones usan el taxi, pero es muy difícil porque algunas familias constan de más de cinco miembros y no les permiten viajar en él porque no caben. El siguiente argumento de una vecina entrevistada de la colonia Paraje San José, resume claramente la medición de la dependencia del automóvil para los colonos y el requerimiento en tiempo y distancia hacia los equipamientos.

...Ayy..(la colonia) está lejos de todo [lo dice riendo fuertemente] (...) lejos de todo y ...lejos de...Si, pues tengo todo súper lejos [1.3LUCERO: 233-242/Paraje San José] (...) "Es pésimo el transporte". El (camión ruta) treintaiocho se tarda en pasar como 40 minutos; de hecho el martes tenía cita con el niño en el hospital y tuve que hablar para cancelar la cita, y que me la cambiaran. Duré parada ahí 40 minutos. De aquí, ¿a (la avenida) Lincoln?; yo consulto en la (clínica) treinta y nueve que está allá en Lincoln. Siempre me voy al 20 (minutos) a las...O sea, casi siempre es una hora y media lo que yo hago hasta allá, y me tengo que ir saliendo de aquí 20 minutos todavía antes para esperar el camión. Ese día ya eran las tres (de la tarde) y no pasaba el camión, no..., me regresé y le dije a la chava (que me atendió por teléfono en el hospital), "¿sabes qué?; tengo 40 minutos esperando el camión «dioquis (infructuosamente) voy a ir» porque me vas a decir que ya se me pasó la hora...¿o me esperas a que me consulten al último, o me cambias la cita?", no dijo...– eso fue el Martes –...Dijo: "véngase él, el ...Viernes"; este Viernes que pasó, este...Me cambiaron la cita, así es que mejor opte por irme al revés; has de cuenta que ahora me fui por el otro lado, agarre transmétrico, Metro y Eco-vía, o sea, haz de cuenta que rodee todo por acá; porque si me quedaba otra vez esperando (el camión), otra vez se me iba a hacer tarde (...) (siempre) viene (lleno el camión)...porque como es mucha gente (aquí en la colonia), y solamente es el único camión que va para el centro...De hecho anoche que veníamos, dee, dee, del centro, agarramos el camión ahí en ¿qué viene siendo? (las calles) Juárez y Quince de Mayo, no sé; ¿en dónde está la iglesia del Roble?...a las 8:30 (de la



noche), y llegamos aquí casi a las diez, o pasadas de las diez...más de dos horas, y venía así (lleno) el camión, donde ya la gente quería subirse porque toda la gente que venía para acá de trabajar o de alguna cosa. No pasan los camiones (...) ee...(¿otras rutas?). Los micros, pero que nada mas llegan aquí a "Soli" (la colonia Solidaridad)...el...la (ruta) 314 llega a "Soli", y otro micro que llega hasta San Nicolás [1.3LUCERO: 304-388/Paraje San José]

Los habitantes de la colonia Serranías 1er. Sector, argumentan que todo está cerca de su colonia, por lo que algunos de ellos incluso se van caminando hasta sus lugares de trabajo. Casi nadie tiene carro, ni tiene pensado adquirir uno porque no siente que lo necesite, dado que el medio habitual para movilizarse es en camión, con el que se transportan sin ningún problema. En otras ocasiones utilizan el transmetro con el mismo –buen– resultado.

Para los funcionarios entrevistados, una de las mayores deficiencias de los últimos años es la movilidad, porque las distancias en la ubicación de los conjuntos habitacionales se han incrementado notablemente y las nuevas soluciones a la vialidad como el transmetro y Ecovía son positivas pero insuficientes, por eso uno de los retos es abaratar el transporte masivo, así como densificar correctamente los desarrollos habitacionales.

Yo pienso que los conjuntos habitacionales de los últimos doce años fundamentalmente o 14 años, ee...han venido generando un montón de deficiencias, a nivel urbano, independientemente de la vivienda en sí misma, del conjunto asimismo. Con una serie de factores negativos; el primero: es la movilidad, es decir, las distancias se han incrementado notablemente [1.3FUNCIONARIO-1: 344-354] (...) bueno, yo creo que la Eco-vía, el Metro, y todo esto, va a ayudar...no, no creo que afecte. Va a ayudar, porque te va a permitir...pues finalmente desplazarte un poco más rápido (...)...La extensión de esta línea del Metro; de la línea dos hasta allá (donde llega), el problema era que la gente pues tenía que llegar hasta Sendero, cambiar de camión y luego irse con la misma lentitud dentro de la ciudad. Entonces, yo creo que es algo positivo, insuficiente pero positivo [1.3FUNCIONARIO-1: 393-436]

Las soluciones (al transporte), mientras sean caras, son malas. Y van a ser caras, porque tú tienes que abaratarlo con transporte masivo. Ahora ¿cómo le haces rentable al transportista si tiene que caminar (librar trayectos) 30 kilómetros para transportar a las mismas 40 personas que puede transportar en (la avenida) Lincoln, en cinco cuadas? ¿Porqué? Porque no estamos densificándolo (al desarrollo de vivienda social) correctamente, y entonces estamos creciendo y el costo de kilómetros de transporte, pues es tan alto, y aparte tú (gobierno) tienes también "fija" la tarifa del transporte, porque el estado (de Nuevo León) dice que nada mas puede costar diez pesos (al ciudadano), y el Señor (transportista) pues trae un margen de 26 centavos ¿entiendes?...¿porqué? Porque no es lo mismo que yo te transporte aquí en el Circuito Valle; que más o menos son ocho o diez kilómetros... (a) Que tenga que echar treinta o sesenta vuel...sesenta o cien kilómetros cada vuelta [1.3FUNCIONARIO-2: 635-679]

Un funcionario indica que uno de los problemas más graves, relativos a la distancia y carencia en la movilidad, es que ha traído inestabilidad a las familias por la distancia de los nuevos fraccionamientos, al grado de deshacer los lazos familiares.

(...) Y la última consecuencia (de la ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales), que quizás es la más lamentable, está teniendo un efecto muy negativo sobre la estabilidad de las familias, porque la gente...como la vivienda se ha venido al..., poniendo cada vez más



alejada, las familias, los padres (de familia) salen temprano a trabajar, no tienen tiempo de estar al pendiente con los hijos, no tienen familiares cercanos que estén al pendiente de los hijos, entonces los hijos; "son hijos de la calle" y esto, evidentemente va evolucionando hacia el pandillerismo, hacia la inseguridad, etc. Entonces, si es un problema, muy, muy serio [1.3FUNCIONARIO-1: 372-391] (...) Pero (además la vivienda de interés social en la protección) en cuanto a la...la estructuración y...digamos la...los lazos familiares...Este eh...al contrario (de protegerlos), los afecta porque...porque no ayuda a que haya una cercanía entre los miembros de la familia [1.3FUNCIONARIO-1: 1097-1106]

El siguiente argumento de una entrevistada, confirma el postulado de la ruptura en los lazos de la familia extendida, a raíz de la falta de infraestructura en los fraccionamientos para librar la distancia.

(los vecinos hemos pedido a la autoridad, construir) el retorno (para entrar al fraccionamiento) (...)...No nos han, no nos hacen caso o, tienen otras cosas más importantes que él...(construir) el retorno [1.3LUCERO: 874-880/Paraje San José] (...) Ee...Siento que falta, bueno, insisto en el retorno...Para todos sería una comodidad, tanto para (nosotros)...o como ustedes (los visitantes), gasolina (no tener que ir hasta el retorno debajo del siguiente paso a desnivel para entrar a la colonia, que se encuentra a tres kilómetros aprox.)...para la misma familia (que visita a los moradores de la colonia), que a veces dice: "Ay no, yo no te visito, porque pos...son \$200 pesos o \$300 de puro taxi, y es lo que me gasto en el camión. O, ay no, si voy a estar dos horas en el solazo, mejor te hablo por teléfono...o en el Face (Facebook)". O sea, siento yo que a veces también hay muchas limitaciones por la distancia. O sea que, mi hermana dice: "yo no te voy a visitar porque vives bien lejos". O sea, el retorno dice ...(La hermana): "no tengo para la gasolina, pos no voy" (...) Eso es, o sea, yo insisto...Para el bienestar de todos (en la colonia); el retorno. O ee...Para el bienestar de que se está poblando, entonces aquí está ya sobrepoblado, no hay camiones suficientes. Y pues...[1.3LUCERO: 1088-1127/Paraje San José]

### *Resumen de la categoría 1. UBICACIÓN*

Resumiendo la información para el análisis, en referencia al acceso y proximidad prudentes necesario para su funcionamiento (Hernández, 2009), la distancia a los servicios (sub categoría 1.1) tales como tiendas, centros comerciales o clínicas, es adecuada únicamente en la percepción de los habitantes de la colonia Serranías 1er. Sector. El resto de las colonias analizadas, reportan recorrer largas distancias para el servicio, y en ocasiones inexistencia de ellos en los desarrollos.

En cuestión de la distancia y capacidad del equipamiento (sub categoría 1.2), la disponibilidad de escuelas es únicamente adecuada en la colonia Serranías 1er. Sector, encontrándose muy alejada su ubicación en las otras dos colonias analizadas, y de capacidad insuficiente en el reporte de los vecinos entrevistados de la colonia Paraje San José, lo que es un aspecto negativo en la clasificación de los indicadores de desarrollo habitacional sustentable determinados por la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] en los "Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables" (CONAVI, 2008b). El reporte de equipamiento en parques e iglesias, indica que solamente la colonia Serranías 1er. Sector, tiene buenas instalaciones y distancia de recorrido para su utilización, siendo carentes e inexistentes en las otras dos colonias.



Las causas que provocan parte de dichas carencias, en opinión de los funcionarios entrevistados, se basa en que los constructores aprovechan los "vacíos" en materia de ley, y la escasa vigilancia de la autoridad en el uso de las reservas territoriales para equipamiento urbano, así como que la ley le permite a los municipios la autorización de los fraccionamientos. Determinan que con la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] al mando federal, el cuidado del equipamiento en el entorno pudiera ofrecer una mejor calidad de vida para los usuarios. Consideran que la prudente distancia a esos equipamientos es fundamental en el logro del bienestar social.

La distancia para la movilidad (sub categoría 1.3) no es un problema en la colonia Serranías 1er. Sector, dada la extrema proximidad de los equipamientos en la colonia. En las otras dos colonias del análisis, los entrevistados admiten que recorren distancias para acudir a su trabajo y servicios; como tiendas y clínicas en trayectos de horas, lo cual supera los tiempos y distancias establecidos en el sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL; de 0.5 a 1.5 km, o bien de 15 a 30 min., de trayecto (CONAVI, 2008b). El medio fundamental principal de movilidad reportado por los entrevistados de las dos colonias es el camión, porque aunque algunos declaran tener automóvil, éste es utilizado únicamente por el padre de familia para su trabajo. Por lo que los habitantes han descartado al automóvil como el modo de desplazamiento familiar (Hernández, 2009), lo cual declaran que dificulta sobremanera su movilidad hacia los lugares que necesitan.

Para los funcionarios entrevistados, la deficiencia en la movilidad debido a las distancias en la ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales es uno de los mayores problemas de los últimos años en el País (México) y en Monterrey, y las posibles formas de afrontarlo es intentar abaratar el transporte masivo; dado que las nuevas soluciones a la vialidad son insuficientes, y densificar correctamente los desarrollos habitacionales. Para uno de ellos, la gran distancia en la ubicación de los desarrollos incluso ha implicado la ruptura de los lazos familiares y los problemas de pandillerismo.

## 2. ESPACIO-PATRIMONIO

Esta categoría implica los datos de tenencia de la vivienda y el espacio físico disponible en la vivienda. Se compone de modo axial, por tres sub categorías que son: 2.1 Tenencia (grado objetivo y subjetivo, en el que los entrevistados perciben la vivienda como su propiedad), 2.2 Hacinamiento total (grado objetivo del hacinamiento en que se vive con respecto al total de la casa), y 2.3 Hacinamiento recamaras (grado objetivo del hacinamiento en que se vive con respecto a los dormitorios de la casa).

### 2.1 Tenencia

En la "Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México", del Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social [CONEVAL] (2010), se determina en los indicadores complementarios a la vivienda, la necesidad de que la familia habitante de la vivienda posea escrituras que comprueben la tenencia de la propiedad (CONEVAL, 2010).



Según el "Código de edificación de vivienda" de La Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2010), se especifica entre otras cosas, la necesidad de que el usuario de la vivienda cuente con seguridad en la tenencia de la misma para ser considerada como vivienda digna (CONAVI, 2010).

La mitad de los sujetos usuarios de vivienda entrevistados, manifestaron poseer escrituras que comprueban la seguridad de la tenencia de su casa, mientras que la otra mitad declaró no contar con ellas.

Mientras que en la colonia Portal de Santa Rosa, una mayoría de los entrevistados manifestó contar con escrituras de propiedad de su vivienda; tanto en la colonia Paraje San José, como en la colonia Serranías 1er. Sector, los habitantes declararon en su mayoría, no tener escrituras de propiedad. Lo cual determina que éstas últimas dos colonias no cumplen con la definición de vivienda digna, a partir del requerimiento de seguridad de tenencia que identifica el "Código de edificación de vivienda" de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2010), considerando a los sujetos ahí entrevistados.

Los sujetos declararon un valor original del crédito de compra de su vivienda de: entre \$324,000.00 y \$325,000.00 para la colonia Portal de Santa Rosa; de \$220,000.00 para la colonia Paraje San José; y entre \$253,000.00 y \$270,000.00 para la colonia Serranías 1er. Sector. Datos que indican que los sujetos que declaran mayormente poseer escrituras de propiedad de su casa (colonia Portal de Santa Rosa), son los que la han adquirido a un precio más alto. Lo que puede ser indicativo de un mayor ingreso o de mayor interés en canalizar sus recursos a la posesión definitiva de su vivienda.

Para conocer la sensación de propiedad de los entrevistados, se les cuestionó si independientemente de que aún deben el crédito, sienten la casa como suya. El resumen de los testimonios indicó que en general los habitantes de la colonia que ha pagado las viviendas de mayor precio (Portal de Santa Rosa), son los que menos se sienten poseedores de la vivienda, al contestar que no sienten la casa como suya porque sus maridos pueden perder el empleo y con ello la imposibilidad de seguir pagando. Argumentan que en su pensamiento está la esperanza de que dado a que el crédito proviene de una institución que apoya a la vivienda social (Infonavit), no es fácil que se las quiten.

Los habitantes entrevistados de las otras dos colonias, coinciden en su sensibilidad de posesión de la vivienda apoyados en argumentos más emocionales, tales como: que desde que la compraron le "han agarrado cariño" y "se sirven de ella", así como asegurar que sienten la casa como suya porque "firmaron escrituras que acreditan su propiedad", "pasan su tiempo en ella, y ahí tuvieron a sus hijos"

Al ser cuestionado sobre el motivo por el cual las familias en México deciden adquirir un crédito de vivienda social afiliada, un funcionario entrevistado contestó que el principal motivo es para tener un espacio propio donde vivir, utilizando su fondo de vivienda como una inversión.

Pues el principal motivo es por tener una casa. Tener un espacio propio (...)....No pues (otro motivo), puede haber alguien que pueda ser por inversión, o rescatar su fondo de vivienda, porque ya no la va necesitar pero de todos modos tiene dinero ahí involucrado



que quisiera rescatar y darle un uso. Pero el principal motivo, es...tener un espacio pers...propio en donde vivir [2.1FUNCIONARIO-2: 128-145]

Los funcionarios destacan que la política de vivienda en México colabora en el bienestar social de la población, intentando proveer de un espacio propio a las familias para que puedan tener a sus hijos bajo techo, guarecidos de cualquier situación climatológica, en donde puedan desarrollar su núcleo familiar para que se fortalezca socialmente mediante la convivencia y la interacción entre sus miembros, además de intentar que más mexicanos con escasa percepción económica, alcancen el acceso a los créditos de vivienda.

El Estado Mexicano hizo instituciones para la vivienda social pero el Gobierno Federal ni aporta recursos ni tiene poder definitorio en ella; Su labor en colaborar en el patrimonio de vivienda de los mexicanos es el cumplimiento del artículo 73 (equipamiento urbano SEDESOL); con la aplicación de subsidios, a diferencia del los años noventa del siglo pasado, el Gobierno Federal ha propiciado el acceso al crédito a los ciudadanos que ganan 3 salarios mínimos, de una casa como las que produce el mercado; En parte, la aplicación de ese subsidio a nivel Federal, permitió que bajaran las tasas de interés de los créditos de vivienda [2.1FUNCIONARIO-1: 64-70] (...) ...Por decirte algo; si nos remontamos a los años noventa del siglo pasado, tú para poder tener acceso a un crédito de vivienda necesitabas mínimo cuatro salarios mínimos o 4.5 salarios mínimos. Hoy día, con tres (salarios mínimos) ya puedes, a una vivienda tal y como las que produce el mercado, buenas o malas ¿verdad?, pero una vivienda tales como las que produce el mercado. [2.1FUNCIONARIO-1: 113-134]

...¿en que beneficia? (la política de vivienda en el bienestar social a...) una persona o un ser humano que tiene cubierta la necesidad de comer, le beneficia que tiene energía para ir a salir a la calle y hacer algo. O sea, trabajar, estudiar, etc. Hasta robar y delinquir, si quieres...Pero una familia que tiene un espacio propio en dónde tiene la seguridad que tiene a sus hijos en un lugar bajo techo, en donde va a resguardarse de cualquier situación climatológica, o simplemente un lugar en donde se desarrolla el núcleo familiar, en donde la convivencia y la interacción entre ellos los haga fortalecerse socialmente, es como se contribuye (con política de vivienda)...[2.1FUNCIONARIO-2: 178-206] (...)...Entonces, el detonante (para que un muchacho cuyos padres y abuelos fueron extremadamente pobres), es tener una propiedad ¿verdad?. Tener propiedad, ser propietario de algo; por pequeño, feo o chiquito, mini casita o como le quieran decir, es totalmente otra situación, a ser un desarraigado que está a la buena de sí...llueve mucho o no llueve mucho para ver si tiene donde guarecerse. [2.1FUNCIONARIO-2 : 275-299]

## 2.2 Hacinamiento total

En esta sub categoría, se plantea el análisis del espacio total de las viviendas investigadas en función de los miembros de familia que las habitan de forma objetiva y su uso en el tiempo.

Ante el cuestionamiento de las acciones que lleva a cabo la política de vivienda en relación al tamaño requerido para vivienda y los medios que utiliza el Estado para ser sensible ante las necesidades de espacio de los usuarios de vivienda social afiliada mínima, los funcionarios entrevistados contestaron que se cuenta con Institutos que realizan estudios sobre el tema aunque actúan de manera pasiva y que no existe una ley para la determinación de construir tamaños mínimos de vivienda.



pues ... Bueno, el gobierno federal tiene una Dirección de Vivienda y hace estudios ee ...Etc. (...) O sea, a nivel Federal sí hay un poquito más de acción, porque existe una cosa que se llama "La CONAVI"¿no?, la Comisión Nacional de Vivienda, la cual tiene investigadores, etcétera, etcétera. [2.2FUNCIONARIO-1: 797-831]

...no hay una política (en la decisión de diseño y espacios para la vivienda social afiliada ) (...)...o sea, es...Hay una, hay una ley de desarrollo urbano que te maneja densidades, este...Y que hay otros mecanismos y herramientas que están buscando la sustentabilidad en el diseño. Sin embargo, no está claro ni específico en ningún lado que tienes que hacer determinados tamaños (de vivienda) o determinadas áreas, o determinados elementos constructivos para poder hacer la vivienda [2.2FUNCIONARIO-2: 147-164]

La *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* desde el año 2012 en su artículo 204, especifica un mínimo de 7 metros lineales como frente para los lotes de vivienda unifamiliar, así como una dimensión mínima de 98 metros cuadrados de terreno para dichos lotes y el dejar 37 metros cuadrados como área mínima libre de construcción (HCNL, 2012), lo cual limita a un máximo de construcción de 61 metros cuadrados en esos lotes mínimos, pero en la ley no se determina un espacio mínimo de construcción para vivienda unifamiliar.

Según Bolis (2008), aunque el arquitecto franco-suizo Charles Édouard Jeanneret (Le Corbusier), no especificó espacios mínimos requeridos para la vivienda en grandes desarrollos habitacionales, nunca diseñó una vivienda unifamiliar menor a los 60 m<sup>2</sup> de construcción. Le Corbusier opinaba que la factibilidad del espacio en la vivienda mínima podría ser viable durante el primer año de su uso, pero que las complicaciones —que incluso implicaban problemas intrafamiliares— de espacio aparecían a los 5 años (aproximadamente) cuando la familia crecía (Boils, 2008).

Las viviendas que componen la muestra que se investigó, son específicamente de 36, 42 y 51 m<sup>2</sup> de área de construcción total en vivienda unifamiliar; seleccionadas entre otras cosas, por encontrarse debajo del rango establecido por la presente investigación como vivienda VITAL, y la necesidad de su análisis a partir de los argumentos provenientes de la teorías citadas, en función de la relación de su uso con el bienestar social de las familias que la habitan.

Según el registro del "Censo de población y vivienda: viviendas ocupadas", del Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI] (2010), el promedio era de 3.93 habitantes por vivienda en México (INEGI, 2010b). En la muestra de la presente investigación se encontró un total de 4.46 habitantes por vivienda analizada en general. Destacándose que para las viviendas más pequeñas (36m<sup>2</sup>), el promedio de habitantes fue de 5.4 por vivienda; en las de tamaño intermedio (42m<sup>2</sup>), el promedio fue de 4.3 habitantes por vivienda; y en las más grandes (51m<sup>2</sup>), el promedio de habitantes fue de 3.5 por vivienda. Lo cual permite ver que contrario a lo esperado; *entre mayor fue el tamaño de la vivienda, menor fue el número de personas que la habitan y viceversa.*

A partir de los datos del párrafo anterior, el análisis debería ser que los habitantes de las viviendas más grandes (51m<sup>2</sup>) no experimenten problemas de hacinamiento por el total del espacio interior, pero los argumentos de los entrevistados en todas las colonias, convergieron en que tienen una casa muy pequeña en donde hace falta el espacio para sus actividades cotidianas. Una entrevistada de esa colonia, con casas de 51m<sup>2</sup> de extensión (Serranías 1er. Sector) relata su experiencia al vivir el espacio interior:



[Entrevistador: ¿y cómo siente la casa, cómo viven?] YURI.- bueno pues...Más o menos porque si estamos un poquito apretados..[2.2YURI:34-39/Serranías] (...)...(el espacio es) muy chiquito (...)...pues la sala (está) aquí [señala detrás de ella], la cocina....muy chiquito (...)...Sí. Esa es la cocina y pues está...(...)...muy ehiquita. O sea, no, no tiene el espacio vaya...[2.2YURI: 292-301/Serranías]

Al ser cuestionados acerca de las acciones de la política de vivienda en cuanto al hacinamiento que se presenta en la vivienda social afiliada, los argumentos de los funcionarios entrevistados coinciden en los progresos que se han logrado en cuanto a su eliminación de manera cuantitativa, en referencia al número de hogares (más de uno) cohabitando en la misma vivienda. Uno de ellos argumenta que si una familia tiene muchos hijos, debería esperar a adquirir el crédito de una vivienda con el espacio adecuado a sus necesidades, antes de comprar una casa mínima.

Entonces sí, en términos cuantitativos, sí se ha reducido el número, el déficit en uno de los factores, que era el hacinamiento, es decir: familias que vivían, dos familias en una casa o hasta tres familias en una casa. No por falta de recursos sino por falta de oferta, ese factor sí se disminuyó. Pero, los factores de la población sin acceso al crédito, la población informal y sobre todo los grupos vulnerables, ahí están, y no se ha emprendido nada para ello [2.2FUNCIONARIO-1: 459-472]

...para las viviendas que lo están teniendo (el hacinamiento) (...)...no creo que gran cosa, más que si están hacinados, es porque están; el papá, la mamá, los hijos casados, y se vino toda la familia (extendida a vivir) ahí. (...) Porque normalmente, donde hay hacinamiento, es porque hay mucho núcleo familiar. Ya sé que hay familias que tienen ocho hijos, ya lo sé. (...)...pues díles que no comprenden (la casa)...(...)...mejor que se esperen...[2.2FUNCIONARIO-2: 1254-1301]

Esta investigación encontró que una sola familia entrevistada, cohabitaba con su familia extendida en la misma vivienda, lo que representa el 7.69% de la muestra; con lo que se puede comprobar en cierta manera el argumento de los funcionarios en relación a la eficiencia en combatir el hacinamiento (déficit de vivienda) por motivo de la cohabitación de más de un hogar en una misma vivienda. A pesar de ello, los testimonios de los entrevistados convergen en considerar que el espacio de su vivienda es insuficiente para las actividades básicas requeridas, y en el 46.15% de las viviendas de la muestra, la familia nuclear habitante se compone de 5 o más miembros.

Para encontrar el evento que determine enfrentar la mayor congregación de personas dentro de la casa, se preguntó a los entrevistados su experiencia del espacio cuando hay reuniones o fiestas, a lo cual los testimonios coincidieron en aseverar que cuando se reúne la familia habitante de la casa con sus respectivas familias extendidas, el espacio utilizado es el *exterior*, es decir; en todos los casos se utiliza la cochera de la vivienda. El argumento del porque de esta práctica, obedece a que no hay espacio interior suficiente para las reuniones multitudinarias de ese tipo. Los entrevistados se refirieron a "estar amontonados", cuando las reuniones se hacen en el interior de la vivienda.

...Muy pocas (fiestas), en los cumpleaños...(...)...híjole (cuando sucede), pues estamos todos amontonaditos (adentro) [risas] (...)...pues regularmente, saco una mesa aquí (en la cochera), sí. Sí, porque adentro es, estar chocando todos con todos (...)...pues no (me



resulta cómodo), pero...[risas] (la cochera) es el mejor espacio (de la casa) [2.2IRMA: 794-816/Portal Santa Rosa]

...pues (para fiestas y reuniones) es un pedacito, es éste (la cochera) el que usamos. Pero, todos están aquí amontonaditos [2.2LIDIA: 1009-1015/Serranías]

... (invito a) gente de, mía de fuera...Pues, a veces aa...su mamá de mi esposo, todos, mi suegra, mis cuñados (...)...que ee...Como hacemos todo aquí afuera (en la cochera, y hasta la banqueta), pedimos permiso a la juez de barrio (...)...sí, [indica el espacio en la banqueta] aquí ponemos todo [2.2PETRA: 1115-1135/Serranías]

Un dato de observación en ésta práctica de utilizar la cochera como extensión de la casa para las reuniones familiares, es que no les parece que la reunión se vuelva "pública" al realizarla a la vista de cualquier persona que pase por la calle; es decir, que no es algo que les moleste o que coarte la privacidad de la misma. Ellos siguen sintiendo la reunión como propia y privada al efectuarla en la cochera, como un elemento que les pertenece de la vivienda. Lo que les molesta es la inexistencia de espacio suficiente en el interior para desarrollarla.

Como otro dato de observación de la investigación, el baño (servicio sanitario) aparece como un espacio de percepción diferente para los moradores de las viviendas más pequeñas a comparación de las más grandes. A los habitantes de las casas más pequeñas (36m<sup>2</sup>), que comparten la casa con mayor número de personas en promedio (5.4) por vivienda, el espacio del cuarto de baño les parece aunque pequeño; suficiente. Mientras que a los habitantes de las casas más grandes (51m<sup>2</sup>), que comparten la casa con menor número de personas en promedio (3.5) por vivienda, el espacio del cuarto de baño les parece muy pequeño.

Se deduce de dicha observación, que el usuario de vivienda tiende a "comparar" espacios con que cuenta dentro de la casa; mientras que comparte los espacios (más reducidos -36m<sup>2</sup>- que cohabita con muchas personas), el utilizar un espacio de manera personal (el cuarto de baño), le parece muy cómodo. En el caso de los habitantes de las casas de relativo mayor tamaño (51m<sup>2</sup>), compartido con menos personas, el utilizar un espacio de manera personal (el cuarto de baño), no les reporta diferencia en comodidad.

La deducción de la observación presentada se realiza a partir de que los cuartos de baño en las viviendas analizadas, ostentan similar tamaño en dimensiones y equipamiento interno.

Al preguntar a los funcionarios entrevistados, su opinión sobre el tamaño mínimo (entre 36 y 60m<sup>2</sup>) de una vivienda social afiliada; el testimonio de uno de ellos, se basó en resumir que específicamente las que cuentan con 36m<sup>2</sup> de construcción le parecen pequeñas, ya que desde su perspectiva son complicadas para que vivan parejas con hijos, sobre todo en la privacidad. Para el otro funcionario, el motivo del tamaño de estas viviendas es cuestión de su estrato social, ya que no sabrían mantener ni vivir en espacios mayores a su capacidad económica.

ee...Pos. que son pequeños...los de treinta y seis...¿verdad? (metros cuadrados de construcción)...Es una pregunta difícil;...[2.2FUNCIONARIO-1: 1128-1137] (...)...36 (metros cuadrados) pues ... finalmente es esa situación (muy pequeño para vivir como familia)...Ee...y más por un aspecto de...privacidad, si no es por un aspecto de...sencillamente dee...espacio para tener actividad ee...y tener tu tiempo para ti ¿no? [2.2FUNCIONARIO-1: 1144-1172]



...sí alguien que está acostumbrado a una vivienda más grande, se va a una chica; no la va a pasar bien. Lo que pasa (es) que cada vivienda está diseñada para un estrato de personas. Si estás equivocado en el estrato; tanto para arriba como para abajo, o sea, si a mí me mandas a una casa de mil m<sup>2</sup>, y yo nada mas he vivido en una de 100 (m<sup>2</sup>), porque es lo único que he vivido, no voy a saber ni mantenerla, ni cuidarla, ni nada. Para mí va hacer un problema (como usuario de ella). Entonces, es más bien, darle la vivienda adecuada (a ese usuario) para cada quien, en sus capacidades económicas, sociales, culturales, etcétera. [2.2FUNCIONARIO-2: 1516-1546]

### 2.3 Hacinamiento recamaras

En éste apartado se analiza específicamente el hacinamiento en recamaras, dado como el grado de sobreocupación del espacio en los dormitorios cuando el número de personas que lo ocupan supera el máximo determinado por los autores que sustentan la teoría y los documentos oficiales que abordan el tema. Luego la exposición de los argumentos de los entrevistados al respecto, tanto usuarios como funcionarios.

Específicamente para el espacio disponible en recamaras, según CONAVI en CONEVAL (2010), el índice de hacinamiento es la densidad de ocupación y es el resultado de dividir el número de personas que residen cotidianamente en la vivienda entre el número de cuartos dormitorio que la componen. Cuando el resultado es menor a 2.5, el indicador toma un valor de 0 dando como respuesta de que no hay hacinamiento; pero cuando el resultado es mayor a 2.5, el indicador toma un valor de 1 dando como respuesta que hay hacinamiento.

Las viviendas analizadas de 51 m<sup>2</sup> de construcción (Serranías 1er. Sector), cuentan con dos recamaras; las de 42 m<sup>2</sup> (Portal de Santa Rosa), con una recamara y una alcoba (cuarto que no permite ropería y que requiere ampliación para instalar una puerta); y las de 36 m<sup>2</sup> (Paraje San José), con solo una recamara. Una sola de las viviendas de la muestra de la colonia Serranías 1er. Sector, presentó hacinamiento en una recamara pues en ella duermen 3 personas; en la colonia Portal de Santa Rosa, se presentó hacinamiento en una recamara, dado que en ella pernoctan 4 personas; en la colonia Paraje San José, todas las viviendas presentaron hacinamiento en recamaras, dado que en ellas duermen entre 4 y 7 personas en cada dormitorio.

Una usuaria entrevistada de la colonia que presenta menor problema en cuanto al hacinamiento en recamaras (Serranías 1er. Sector) comparada con el que presentan las viviendas de las otras dos colonias del estudio, expresa su experiencia al respecto:

...sí, hace falta un cuarto más (recámara), porque tengo a mis tres hijos amontonados en el mismo cuarto (son de diferente sexo). Y los otros ya están grandes. Si me hace falta un cuarto más, de perdido para el niño y que las dos niñas se queden en uno (otra recámara), sólo ¿verdad?. Pero pos ¿mientras? [2.3LIDIA: 309-326/Serranías]

Al respecto del hacinamiento en recamaras, los funcionarios públicos entrevistados opinan de diferente manera; uno de ellos explica que solo las viviendas de 36M<sup>2</sup> (colonia Paraje San José) ofrecen problemas de hacinamiento en recamaras, que a su juicio pueden ser resueltos ampliando la vivienda después de cinco años, mientras que el otro funcionario opinó que de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud [OMS], 36m<sup>2</sup> para una vivienda total son suficientes para una familia de cuatro miembros, y que los problemas de promiscuidad por el



hacinamiento en cuestión de género, no se deben precisamente al espacio pequeño, sino a la educación de la gente y que no haya más de una recámara en la vivienda.

Ee...Yo creo que un mínimo de una vivienda con dos recamaras, debería ser lo correcto. Esas viviendas de una recamara, que son las de 36 (metros cuadrados), este eh...me parece que, que están muy limitadas en el tiempo (sirven cuando la pareja apenas inicia un hogar sin hijos). A lo mejor, mientras la pareja...son: él y ella, está bien, pero a los cinco años, pues ya les va a generar un problema. Y lo...Y luego dicen: "bueno, pues es que...que evolucionen a una casa mas grande, o que le agreguen una alcoba"...bueno, pues son, son alternativas que están planteando el mercado. Pero si me parecen pequeñas. [2.2FUNCIONARIO-1: 1144-1172]

...bienestar social es ... Primero, hablando de la casa en sí, que cubra mis necesidades de espacio ¿verdad? O sea, si necesito tres recámaras, que no tenga una ¿verdad? [FUNCIONARIO-2: 874-895] (...) Siempre te va a faltar espacio, porque como tienes espacio, lo llenas. Y entonces, te falta espacio. Entonces, eso no es así...Mira, déjame...Ahorita el mínimo (espacio) son 39 m<sup>2</sup> en la vivienda comercial. De acuerdo a la organización mundial de la salud [OMS], son nueve metros (cuadrados) por persona. Sí tú, tienes 4 habitantes; papá, mamá y dos hijos. Bueno, nueve por cuatro 36 (m<sup>2</sup>), estás en los mínimos, pero éstas dentro de lo que la Organización Mundial de la Salud [OMS] "jala" (aprueba) "oye, pero es que quisiera más...(metros cuadrados)"...Sí, yo también [2.3FUNCIONARIO-2: 1137-1154] (...)...pues ahí es cada caso, pero sí entiendo a lo que quieres ir (en cuanto a la integración familiar con la falta de privacidad). Si hay promiscuidad, la puede haber en las mismas casas de cartón que te dije, que en estas casas (de block de concreto), sí la puede haber ¿porqué? Pues por la cuestión cultural ¿por cuánta gente hay? ¿Qué educación tienen? Etc. Pues si la puede haber (promiscuidad), no te digo que no. Pero es más fácil que deje de haberla, cuando tienes dos habitaciones o tres habitaciones, cuando antes (en las casas de cartón) tenías un cuarto grande, sólo. Donde todos estaban acostados, donde mismo. O sea, puede haber ya menos...Disminuye, vamos a decirlo así [2.3FUNCIONARIO-2: 1398-1421]

En la investigación de terreno se pudo observar que las colonias de la muestra, a pesar de ser desarrollos habitacionales que tienen más de cinco años de contruidos, los moradores no han aumentado los metros cuadrados de sus viviendas en la mayor parte de los casos, ya sea para construir recamaras o cualquier otro elemento de la casa. De los sujetos entrevistados, solo dos construyeron adiciones al diseño original; uno de ellos (en proceso de construcción), construye una recámara hacia el frente utilizando el espacio para cochera; y el otro, cubrió con techo de lamina a dos aguas, el espacio asignado para cochera, pero para uso de extensión de su área social (sala).

### *Resumen de la categoría 2.ESPACIO-PATRIMONIO*

En lo concerniente a la sub categoría de tenencia (2.1); solo la mayoría de los sujetos de la colonia Portal de Santa Rosa, declararon poseer escrituras que avalan la propiedad de la vivienda, mientras que los sujetos en las colonias Paraje San José y Serranías 1er. Sector, declararon en su mayoría no poseer escrituras de propiedad, con lo que se asume que dichos conjuntos habitacionales no puedan considerarse como desarrollos de vivienda digna según la clasificación del *Código de edificación de vivienda* de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2010), ya que tampoco cumplen el requerimiento de los indicadores complementarios de vivienda —relativos a la tenencia— estipulados en la *Metodología para la*



*medición multidimensional de la pobreza en México* del Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social [CONEVAL] (2010).

Los testimonios incluyen que las viviendas de más alto precio son las ubicadas en la colonia Portal de Santa Rosa; que al anexar al argumento de posesión de escrituras, dejan ver el indicativo de un mayor ingreso de esos habitantes o mayor interés en la canalización de sus recursos económicos a la posesión definitiva de su vivienda, que los habitantes de las otras dos colonias.

A pesar de que los habitantes de la colonia Portal de Santa Rosa, poseen mayormente escrituras y están pagando una vivienda de mayor precio, su sensibilidad de posesión de la vivienda es menor que la de las otras dos colonias analizadas; a decir de los entrevistados (col. Portal de Santa Rosa), por motivo de que dependen del sostenimiento del empleo de sus maridos para sujetar los pagos al Infonavit. Los entrevistados de las colonias Paraje San José y Serranías 1er. Sector, argumentan que sienten la vivienda como suya, utilizando testimonios de mayor peso *emocional* que *racional*, pero en general su conclusión asume una mayor sensación de pertenencia de la vivienda, aunque no poseen escrituras de propiedad.

El argumento de los funcionarios públicos entrevistados, indica que con la política de vivienda en México se colabora en el intento de proveer de un espacio propio a las familias del país para el logro de su bienestar social, al proveerles de la protección de sus hijos bajo techo y con ello, que se logre su fortalecimiento social mediante la convivencia y la interacción de sus miembros, así como que los mexicanos que tienen baja percepción económica alcancen el acceso a los créditos de vivienda.

En cuanto a la sub categoría de hacinamiento total (2.2), los funcionarios públicos indican que el Estado no cuenta con una legislación determinante en cuanto a la edificación de un mínimo espacio específico para la construcción de la vivienda social afiliada. Aseguran que el medio federal para ser sensibles a las necesidades del espacio físico en la vivienda para las familias en México, se limita a los estudios que realiza la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], mediante la investigación de sus especialistas.

Aunque no se puede determinar un mínimo espacio para la construcción de vivienda social afiliada; con base a la *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* se puede determinar que en lotes mínimos es posible desarrollar un máximo de área de construcción en vivienda unifamiliar de 61m<sup>2</sup>. Aunque es una extensión de límite *máximo*, es un criterio que coincide con el argumento de Charles Édouard Jeanneret (Le Corbusier) en Boils (2008), quien aunque no especificó espacios mínimos requeridos para la vivienda nunca diseñó una vivienda unifamiliar por debajo de los 60m<sup>2</sup> originalmente, para recomendar después aumentar su extensión en m<sup>2</sup> a los cinco años, dadas las necesidades del espacio que aparecerían —según Le Corbusier— por el crecimiento en la familia (Boils, 2008).

En ésta investigación, se encontró para la muestra analizada que: "entre mayor fue el tamaño de la vivienda, menor fue el número de personas que la habitan y viceversa". Pero todas las viviendas analizadas están por debajo de los 60m<sup>2</sup> de construcción (51m<sup>2</sup> o menos), y los argumentos de todos los usuarios entrevistados es que la vivienda que habitan es muy pequeña siendo insuficiente para las necesidades mínimas requeridas para sus actividades.



Los funcionarios entrevistados opinan que si los usuarios experimentan insuficiencia en el uso del espacio, es porque cohabita más de un hogar en la misma vivienda —regularmente la familia extendida— o que la familia nuclear habitante, tiene muchos hijos; pero que si ese era el caso, la familia debería haber esperado para adquirir un crédito por una vivienda de mayores dimensiones para cubrir sus necesidades de espacio.

Esta investigación encontró que solo una familia entrevistada, cohabitaba con su familia extendida (como lo apuntó un funcionario), pero en el 46.15% de las viviendas de la muestra, la familia nuclear habitante se compone de 5 o más miembros compartiendo el espacio, y los testimonios de los moradores convergen en considerar que el espacio de su vivienda es insuficiente para sus actividades básicas requeridas. Lo cual certifica que la causa en la experiencia de la insuficiencia del espacio interior de la vivienda no se debe a la cohabitación de la familia extendida, o de varios hogares en una misma vivienda, sino a la sensación del espacio insuficiente que experimenta la familia nuclear que la habita.

Las familias entrevistadas, hacen regularmente sus reuniones (con su familia extendida) en el espacio asignado para cochera, porque según su argumento, están *amontonados* cuando las hacen en el interior de la vivienda.

En relación a vivir en familia en un espacio entre 36 y 60m<sup>2</sup>, un funcionario contestó que exclusivamente el de 36m<sup>2</sup> le parece un espacio muy pequeño para vivir en pareja (de padres) con hijos, porque se coarta la privacidad de cada uno. El otro funcionario, destacó que el motivo del tamaño de esas viviendas obedece al estrato social a quien está dirigido el diseño, ya que esos usuarios no sabrían mantener ni vivir en espacios mayores a su capacidad económica.

En la sub categoría de hacinamiento recamaras (2.3), se encontró que solamente en una vivienda de la colonia Serranías 1er. Sector, y en una de la colonia Portal de Santa Rosa, se presentó hacinamiento en recamaras, en donde 3 y 4 personas respectivamente comparten el dormitorio. Pero en la colonia Paraje San José, todas las viviendas analizadas presentaron hacinamiento, dado que en ellas duermen entre 4 y 7 personas en cada dormitorio.

Un funcionario entrevistado opinó que el problema del hacinamiento en recamaras puede afrontarse ampliando la vivienda después de cinco años de habitarla, mientras que el otro funcionario opinó que de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud [OMS], 36m<sup>2</sup> son suficientes para una familia de cuatro miembros, y que los problemas de promiscuidad por el hacinamiento en cuestión de género, no se deben precisamente al espacio pequeño, sino a la educación de la gente y que haya más de una recámara en la vivienda.

La observación en el terreno, permitió constatar que a pesar de que los desarrollos habitacionales analizados tienen más de cinco años de contruidos, los moradores no han aumentado el espacio de su vivienda con construcción de recamaras o cualquier otro tipo de área. De los sujetos entrevistados, solo dos de ellos han aumentado su área construida; uno de ellos (en proceso de construcción) está construyendo una recámara, y el otro una cubierta con lámina acanalada en dos aguas para ampliar su área social (sala), ambos desarrollados utilizando el área asignada para la cochera.

El haber encontrado que casi la mitad de las familias entrevistadas (46.15%), cuenta entre sus miembros a 5 o más personas, lo cual supera el promedio de 3.93, del registro de habitantes



por vivienda en México (INEGI, 2010b); aunado a los testimonios de posesión de la vivienda, de carácter mayormente *emocional* que *racional*; la declaración de la insuficiencia del espacio en la vivienda; y que los moradores no hayan aumentado el espacio construido de sus vivienda después de cinco años de su uso, dejan ver que los habitantes de las viviendas analizadas, dadas sus necesidades inmediatas de familia y tenencia de un espacio para vivir, no pudieron escoger esperar más tiempo para adquirir una vivienda de mayores dimensiones que se adecuara a sus necesidades específicas e incluso después de varios años transcurridos, económicamente les ha sido imposible adecuar el espacio a sus necesidades, a diferencia de la recomendación de uno de los funcionarios en razón de esperar por lo adecuado.

### 3. BIENESTAR MATERIAL Y FÍSICO

Esta categoría incluye la asignación económica para el mantenimiento de la casa y la factibilidad de la vivienda en contribución a la salud de la familia que la habita. Se compone de modo axial, por dos sub categorías que son: 3.1 Mantenimiento (nivel de mantenimiento que los usuarios proporcionan a la vivienda), y 3.2 La vivienda contribuye a la salud (grado en el que la vivienda contribuye a proporcionar salud a la familia que la habita)

#### 3.1 Mantenimiento

El término de "vivienda de interés social" representaba al crédito que se ofrecía a tasas preferenciales por medio de las instituciones de vivienda en México, pero en la actualidad la reducción de recursos aplicados por el Estado en su participación para vivienda, marcó la pauta para que los créditos a este tipo de vivienda deban ser complementados con créditos de la banca o sociedades de financiamiento (Villavicencio y Durán, 2003), lo que ha requerido como condición que las tasas de los créditos concedidos sean mayores a los de la inflación (Bolis, 2004), motivo por el cual en la actualidad no es posible seguir sosteniendo el calificativo de "interés social" dentro del título de "vivienda de interés social".

Un funcionario entrevistado, corrobora que el título de "vivienda de interés social", es inoperante en la actualidad para los créditos de vivienda proveniente de instituciones públicas en México

...bueno, primero como tu bien lo has dicho (la política de vivienda de interés social en el modelo neoliberal): "ya no es interés social" ¿verdad?...Ahora es interés bancario...sí hay, sí hay algunas economías...Este...Puesto que el INFONAVIT ee...Su fondeo es muy barato, entonces sí, las tasas de interés del INFONAVIT son más bajas que las tasas de interés comerciales, pero, pero no mucho más bajas...[3.1FUNCIONARIO-1: 599-612]

La posibilidad económica que le permita a una familia beneficiaria pagar sin problemas su crédito de interés social; pudiendo además conservar en buen estado su vivienda, y además de todo ello; tener el remanente suficiente que le permita proveer el sustento familiar, tiene especial importancia para lograr su bienestar social. Según los indicadores para lograr el bienestar en el modelo de calidad de vida que proponen Barranco-Espósito y otros (2010), es imprescindible que los ingresos y posesiones correspondientes a la familia habitante, le permitan conservar su vivienda (Barranco-Espósito y otros, 2010:104).

Para alcanzar dicha meta, ninguno de los usuarios de vivienda entrevistados manifestaron pagar con holgura el crédito de su casa, e incluso algunos de ellos argumentaron severos



problemas para poder conservarlo. Los vecinos entrevistados de la colonia Portal de Santa Rosa, declararon en general estar pagando mensualmente por su crédito entre \$2,400.00 y \$4,000.00; cantidad que les parecía entre un poco elevada y muy elevada, mientras que en la colonia Paraje San José, aunque no se dieron datos del monto de la mensualidad que se paga por el crédito, los vecinos entrevistados manifestaron que en ocasiones el problema más fuerte se fundamenta en conservar el trabajo de su marido, pues ese ingreso significa la garantía del pago del crédito de su vivienda.

...creo que es según el sueldo que gane (mi marido), eso que le rebajan (del crédito el Infonavit). Pero como se ha cambiado de trabajo, este...Se quedaron con el suelo alto, entonces ya cuando cambio de trabajo, le siguen rebajando lo mismo y...Pues nos quedábamos, sin, sin dinero por lo, por la rebaja de la casa [3.1MIREYA: 259-270/Paraje San José]

Los vecinos entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector, fueron los que declararon mayores problemas en lo concerniente a conservar el crédito de su casa. Según sus propios argumentos, pagan entre \$2,557.00 y \$3,040.00 por el crédito de su vivienda al mes, siendo también uno de los problemas más graves el sostenimiento del empleo de sus maridos, por lo que algunas de las vecinas declararon que apoyan económicamente al ingreso familiar con labores de trabajo en el sector informal.

...(de los gastos) se paga, se paga primero lo de la casa...De hecho se salió (mi marido) de trabajar, y pedimos un año de, de prórroga (para el crédito hipotecario) ¿se dice así verdad? (...) este...Y ahorita estábamos en eso, ya, ya se nos acabó (la prórroga), y hay que pagar...Ahorita tengo enero (pendiente), sí. Tengo enero y febrero ahorita ya...De que tengo que pagar Infonavit [3.1LIDIA: 67-116/Serranías]

...A veces pago puntualmente, las mensualidades (del crédito de la casa), y a veces que no puedo, yo dejo para el sustento de...pos de aquí de la casa...Lo primero (...) porque pos yo también no voy a dejar a mis hijos sin comer por...(pagar la casa) (...) ee... Bueno, él (marido) es el único que aporta, o sea lo que es lo del...la semana, aparte yo hago mi luchita por otro lado, yo vendo dulce tradicional (...) Yo tengo nueve años trabajando, vendiendo dulces tradicionales; calabaza, camote, todo eso. O sea, eso es lo que nos ha...O sea nos apoyamos, entre los dos por ese lado. Pero a veces hay dificultades, hay problemas de que pos no...falte a qué problemas se te venga duro, de no resolver, o de no pagar la mensualidad, y ahí es donde a veces uno patina para pagar la mensualidad, pero bueno...[3.1PETRA: 180-207/Serranías]

La imposibilidad económica manifiesta en los usuarios de vivienda entrevistados deja ver que no se logra el bienestar que contempla el modelo de Barranco-Espósito (2010). Un funcionario entrevistado declara que por esa imposibilidad, el modelo de política de vivienda proveniente del modelo neoliberal que contempla el apalancamiento financiero para vivienda social afiliada con crédito bancario, es bueno por la parte económica en el manejo de recursos públicos y malo en lo social.

...El problema de esa política (de vivienda social en el modelo neoliberal), es que...Y la entiendo; no la comparto 100%; pero sí la entiendo, porque esa política está basada en un mercado de dinero. O sea, yo (institución) para hacer "Bancarizable" a alguien (sujeto de crédito). O sea, para yo poder acceder a fondos (de vivienda) de otro tipo y poder tener más dinero en la vivienda, tengo que tener una cartera "buena". Entonces, para hacerla buena,



yo tengo que cuidar que el Señor (ciudadano favorecido con vivienda social afiliada) sea sujeto de crédito y que tenga una capacidad de pago. Abajo de ese (tres) salarios mínimos, la capacidad de pago es muy relativa, cualquier cosa que suceda (en el presupuesto familiar) trastorna todo. Entonces, es bueno (el modelo neoliberal) para la situación económica del manejo de recursos (públicos), pero no es bueno para la cuestión social, porque estás dejando más del 35% de la gente fuera (de la posibilidad de una vivienda social) [3.1FUNCIONARIO-2: 948-980]

En lo correspondiente al mantenimiento de su vivienda, las opiniones de los usuarios de vivienda son muy consistentes, así como las de los funcionarios públicos; sin embargo, son totalmente opuestas entre ambos grupos, es decir: los usuarios manifiestan la poca o nula posibilidad de dar el mantenimiento adecuado a sus viviendas por falta de ingresos, mientras que los funcionarios argumentan que ellos no lo hacen a causa de su falta de cultura que les indique esa prioridad.

[Entrevistador: ¿porqué no han impermeabilizado?] MARIANELA.- porque pos, no puedo (risas nerviosas) (...) por los gastos de los bebés [3.1MARIANELA: 503-512/Portal Santa Rosa]

MIREYA.- no, fíjese que casi no, casi no, pues también porque, le digo, habíamos estado un poquito mal económicamente pues no había para, para darle mantenimiento hasta hace poco que empezamos a juntar y, ya más o menos empezamos, pero, no (...) Si, si pues si (lo requiere la casa) (...) simplemente, las, este los estos (señala los marcos de las puertas), que le digo que por la humedad, la humedad se pica [3.1MIREYA: 421-439/Paraje San José]

YURI.- Pos nomás yo que me acuerde son...dos años que le dio mi marido (impermeabilización) acá arriba (hace dos años) (...) ahorita no le hemos pintado, ni de adentro ni de afuera. Está así como nos la dieron (desde hace seis años) (...) por lo mismo [la entrevistada señala con los dedos de su mano que es por falta de dinero] (...) pues (risas)...Es que no, no nos sobra para...para darnos tampoco nuestros gustos [3.1YURI: 382-405/Serranías]

PETRA.- ee...Pues ahorita no le he dado mantenimiento (...) no nada, ahorita nada, para que le voy a mentir ¿verdad? (...) no, ahorita (de seis años que tengo viviendo) no ...Ni una vez, Ni una vez (he impermeabilizado)...Para que le voy a decir que sí, sí no es verdad (...) pues a veces por lo económico [3.1PETRA: 572-587/Serranías]

Algunos de los testimonios de los funcionarios son los siguientes.

bueno, ee ...Yo creo que (la gente) sí puede (darle el mantenimiento adecuado a su vivienda económicamente)...Que no lo hace, porque no está en su cultura. Fíjate, te voy a dar un dato; la gente aquí en Nuevo León al menos, debe de pagar más o menos 220 a 250 pesos al año de impuesto predial, y no lo paga. O sea, el cobro del impuesto predial en esas comunidades es muy bajo; del orden del 40%. Entonces ¿por qué no pagan doscientos cincuenta pesos? Oye, 250 pesos son 20 pesos al mes. Una coca (un refresco de coca-cola) vale ocho pesos y se toman una diaria, o sea es dejar de tomar dos cocas y media al mes. Ya no hablemos de cerveza y eso...Entonces, hay un tema cultural y de priorización. Evidentemente sí es una, es un tema muy en...muy limitado, tiene limitantes económicas, pero sí le designaran esa partida (los habitantes de las viviendas), si se haría (el



mantenimiento necesario). Ahora, no lo hacen en términos generales, por sus priorizaciones [3.1FUNCIONARIO-1: 941-988]

...no se lo dan (el mantenimiento adecuado a su vivienda) por falta de cultura, no por falta de dinero (...) Para mí es más cultural que otra cosa ¿porqué? Yo te voy a decir una cosa ¿has ido a Cuba? (...) Yo sí he ido a Cuba varias veces, y ahí están los pobres, ok. (...), ... (y te encuentras) una limpieza, una pulcritud, una cosa (muy bien cuidada)... Por fuera (de la casa) no. Porque como (la casa) no es (propiedad) de ellos, no la pintan, pero lo que ellos habitan (está muy bien cuidado), y no he ido a una, he ido a varias (casas). Entonces, es cultural (el mantenimiento), desde mi punto de vista eh... [3.1FUNCIONARIO-2: 1024-1054]

### 3.2 La vivienda contribuye a la salud

Para considerar a la vivienda como generadora de bienestar para sus habitantes, los indicadores objetivos en el modelo de calidad de vida propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), incluyen el requerimiento de que los usuarios de la vivienda tengan afiliación de atención sanitaria y no presenten consecuencias negativas en la salud respecto a la vivienda que habitan (Barranco-Espósito y otros, 2010:104).

Con excepción de una sola persona entrevistada, quien declaró que vivir en unión libre con su pareja era el motivo por el cual carecía de adscripción a los servicios de salud pública, todos los sujetos usuarios de vivienda manifestaron tener afiliación al Seguro Social.

Según la opinión de un funcionario entrevistado, la vivienda informal que se hacía anteriormente en México, al carecer de servicios presentaba problemas de higiene, pero ese problema se ha superado a partir de la construcción de vivienda formal

La vivienda informal, la de autoconstrucción, que se hizo durante décadas (en México), no tenía servicios, y entonces eso generaba un problema de higiene, un problema de salud, y otras cosas ... (...) pero bueno la vivienda formal le da esos (servicios), esas cualidades. [3.2FUNCIONARIO-1: 290-333]

La opinión de dicho funcionario apunta a la carencia de servicios, como la única atenuante que propicia los problemas de salud que la vivienda puede generar, pero en opinión de los usuarios de vivienda entrevistados, a esos problemas se suman otras consecuencias negativas a la salud que reportaron vecinos de las colonias Portal de Santa Rosa y Paraje San José, donde las quejas van en razón de que se encuentran ubicados cerca de zonas de peligro y focos de infección.

Si, seguido me salen alacranes adentro de la casa (...) Ajá, en el patio, pues no se diga (que los hay). Este; alacranes, arañas de todo tipo... [3.2IRMA: 465-488/Portal Santa Rosa]

Este eh ... Alacranes (...) Si [risas] alacranes y... Se meten a veces alacranes a la casa, y este eh... Arañas, me han salido arañas grandotas, negras, en el patio (...) Yo una vez nada más, en el patio; descalza, me salí, pisé un alacrán pero no me pasó nada [risas]. Pues (el alacrán) estaba acostado, yo pensé que estaba muerto, pero nada más quité el pie y levantó la cola, entonces no, no me... pasó nada, gracias a Dios (...) sí, (lo mate) con la chancra... [3.2NORMA: 621-659/Portal Santa Rosa]



Zancudos, sí. Zancudos; esas cucarachas que no nos dejaban, ahorita como qué se han ausentado porque mi hija compró como un (veneno)...ahí para meterle el este...echarle, porque andaban...(risas) las cucarachas (...) Sí. Y había mucho alacrán (...) Sí. Pero ahorita ya no, ya ahorita ya se han ausentado pero sí, no...faltaba donde estuvieran en la parte de afuera (en el patio) (...) También (a los vecinós), sí. Ahorita gracias a Dios ya se han ausentado más...[3.2PILAR: 410-443/Paraje San José]

Sí, sí hay muchos (bichos); Arañas, hay demasiadas arañas (...) pues, yo pienso que toda, todo eso de plagas, y eso, es lo que estamos muy cerca del arroyo (...) y si está demasiado sucio ¿no sé si lo ha visto cuando?... sale al retorno, baja por ahí por él..., por el arroyo y si está muy sucio ese arroyo....Y, pues haz de cuenta que es, este sector, luego sigue la colonia que sigue, está pegada al (arroyo)..., o sea estamos muy cerca de (ese arroyo)...[3.2MIREYA: 458-487/Paraje San José]

Un testimonio proveniente de una madre de familia entrevistada habitante de la colonia Paraje San José, evidencia el grave peligro en la ubicación de su vivienda donde su niña se encuentra en tratamiento por una enfermedad contraída a causa de la cercanía de la vivienda a un lugar contaminante.

...mmm...Pues yo digo que (mi hija) no (está enferma por eso), pero el doctor dice que sí (...) Dice que aquí por las pedreras, aquí hay mucho smog, mucha tierra...Hay más contaminación para este lado; los trailers avientan mucho humo, y pues yo digo que no, pero dicen los doctores que sí (se enfermó por eso) [3.2LUCERO: 623-642/Paraje San José] (...) (y, pues sí) la niña está en tratamiento, a causa de tanto smog que hay aquí; tierra...este...Traía una lesión en uno de sus pulmones (...) Sí porque las pedreras están muy cerca y es pura tierra aquí. Y como estamos cerca del libramiento, ee...que todos los tráilers avientan mucho humo...Este eh...mucha contaminación. [3.2LUCERO: 800-820/Paraje San José]

### *Resumen de la categoría 3. BIENESTAR MATERIAL Y FISICO*

La actual inoperancia del término "vivienda de interés social", motivado por los aumentos en las tasas de interés aplicadas a créditos de vivienda social; de preferenciales a los complementados con recursos de la banca y sociedades de financiamiento (Villavicencio y Durán, 2003), que como requisito deben ser superiores a los de la inflación vigente (Bolis, 2004), ha provocado que los usuarios de vivienda entrevistados experimenten dificultades en el sostenimiento de sus créditos, al percibir ingresos insuficientes e inconsistencia en conservar un empleo en el sector formal de la economía en México.

Se resume para el análisis de la sub categoría de mantenimiento (3.1) que la parte concerniente al pago eficiente del crédito para propiciar el bienestar social de la familia que habita la vivienda no se cumple, conforme al indicador requerido en el modelo de calidad de vida propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), donde se especifica que los ingresos y posesiones correspondientes a la familia habitante le permitan conservar su vivienda.

A pesar de la opinión de los funcionarios entrevistados, en cuanto a que los usuarios de vivienda no dan el mantenimiento adecuado a la misma por falta de una cultura que les indique esa prioridad; y no por falta de dinero, esta investigación determina que tampoco se cumple el indicador de conservación de la vivienda de Barranco-Espósito y otros (2010), en lo correspondiente a dar el mantenimiento adecuado a la vivienda (sub categoría 3.1), por la falta



del recurso económico necesario manifestado de los usuarios entrevistados, quienes declaran dicha imposibilidad mencionando los altos gastos mensuales por concepto del pago del crédito.

El soporte teórico para la determinación presentada, procede como sigue: de acuerdo al precio de vivienda más económica en el mercado y las tasas de crédito vigentes para pagarla, los ingresos de las familias con acceso a esos créditos debe rebasar los cinco salarios mínimos (Boils, 2014). El salario mínimo vigente desde enero del año 2014, según datos de la *Comisión Nacional de los Salarios Mínimos* en México, para el salario base mínimo general operante en la zona geográfica 19-A; que clasifica al Área Metropolitana de Monterrey, N.L., es de \$67.29/día (Comisión Nacional de los Salarios Mínimos [CONASAMI], 2014). El cálculo de dicho salario diario, convertido en la percepción económica mensual para un trabajador que percibe cinco salarios mínimos, sería de \$10,093.50; monto del que se tendría que extraer la asignación para el pago mensual del crédito de su vivienda, que según los propios testimonios de los usuarios entrevistados sería a razón de entre 24 y 40% (de \$2,400.00 a \$4,000.00 respectivamente).

La media representativa de ese rango (24 al 40%) significa que en promedio, las familias entrevistadas tienen que asignar el 32% de su percepción económica total para el pago mensual de su vivienda, dejando el restante 68% (\$6,853.58 aprox.) al resto de los gastos de manutención del hogar y todos sus miembros (ropa, pago del consumo de servicios, transporte, alimentos, escuela, limpieza), en los que tendría que haber cabida también para los gastos correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo de su vivienda; incluyendo las reparaciones por la mala edificación (tales como impermeabilizar, pintar, reparación interior de recubrimientos, falla en las instalaciones; hidráulicas, eléctricas y sanitarias). Lo anterior sin tomar en cuenta la inconsistencia reportada por los usuarios en la capacidad de conservar el empleo que tienen sus maridos, lo cual coarta la continuidad y eficiencia del ingreso restante (68% «\$6,853.58») aquí presentado.

La parte del modelo de calidad de vida propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), que incluye que los usuarios de vivienda tengan afiliación de atención sanitaria, dentro del análisis de la sub categoría; *la vivienda contribuye a la salud* (3.2) para alcanzar el bienestar de sus moradores, está prácticamente cumplido, en función de que solo un sujeto entrevistado manifiesta no contar con dicha filiación.

Pero en la misma sub categoría, la vivienda no es precursora del bienestar en salud para sus habitantes, dados los testimonios de que los desarrollos habitacionales analizados, se encuentran ubicados cerca de lugares considerados por los entrevistados como focos de infección, zonas de peligro y lugares contaminados. Lo presentado no cumple con el modelo de Barranco-Espósito y otros (2010) en la exigencia de que los habitantes no presenten consecuencias negativas en la salud respecto a la vivienda que habitan. Tales son los niveles de afectación, que entre las declaraciones de los usuarios se incluyen casos en los que sus propios miembros familiares se han visto en peligro, y en algunos otros, ya se encuentran en tratamiento por las consecuencias de la contaminación.

#### 4. HABITABILIDAD OBJETIVA

Esta categoría analiza las cuestiones de seguridad y funcionalidad de la vivienda. Se compone de modo axial, por dos sub categorías que son: 4.1 Seguridad externa (nivel de



seguridad en el barrio que es percibido por los habitantes de la vivienda), y 4.2 Funcionalidad interna (cuestiones de la operatividad funcional que tiene la vivienda con respecto a sus circulaciones y distribución de espacios)

#### 4.1 Seguridad externa

En el estudio elaborado por Landázuri y otros (2004), la habitabilidad externa objetiva se manifiesta en la conexión de la vivienda con su vecindario. Se detalla que para lograrla, la suma de indicadores de seguridad como: rejas, portones, bardas y toda forma de acceso, debe permitir la seguridad de la vivienda; así como también, tener la posibilidad de observar quién toca a la puerta sin ser observado desde dentro, de vigilar a los niños de la casa y que no haya limitaciones de visibilidad hacia el exterior (Landázuri y otros, 2004).

Los argumentos de los usuarios de vivienda entrevistados coinciden en que al tener la posibilidad de ver quien toca la puerta antes de ser visto desde el exterior, les infunde un grado de tranquilidad, pero que no es sustancial en conseguir seguridad para su vivienda. La suma de indicadores de seguridad que posee la vivienda, en cuanto a puertas, chapas y rejas, no son tampoco un factor que les infunda la seguridad suficiente, según sus testimonios.

Pues yo no me siento protegida (por mi casa) (...)...no porque ya a varias (vecinas) les han...tirado (abajo) la puerta y todo...No...(y en seguridad externa) No (es segura la casa) [4.1MARIANELA: 594-606/Portal Santa Rosa]

...pues "Sí" (me siento protegida en la casa ) y "No"...Digo [risa nerviosa]...Por lo...El vandalismo digo... Pos...(...) pues los rateros...¿No? y así (...)...pues no, (la casa) no (es) tan segura. Porque estas puertas se...las abren bien, muy fácil [4.1ANTONIA: 329-338/Serranías]

Algunos otros entrevistados sostienen que no han incluido elementos de seguridad como rejas, porque no cuentan con el recurso económico para hacerlo, pero en sus argumentos no es sensible el convencimiento de que al tenerlos lograrán la seguridad deseada. Al ser cuestionado uno de los funcionarios entrevistados, destaca que las zonas de vivienda popular requieren mayormente de espacios públicos abiertos para facilitar la eliminación de conflictos dada la falta de cultura y educación, pero debe ir acompañada de seguridad pública adecuada, dejando ver que los elementos de seguridad instalados en la vivienda no son suficientes.

La seguridad externa, es un factor que siempre se requiere, y más, en las zonas populares y de ese tipo ¿porqué? Pues porque no hay la cultura, no hay educación, hay más conflictos, hay más roces. Precisamente, si tú tienes espacios públicos abiertos, grandes, etc., es más fácil que no haya conflictos, cuando éstas...como un "perro enjaulado". Has de (cuenta)...estas nervioso, estas tenso...cualquier cosa te provoca, hasta el calor te provoca. En cambio, cuando hay un lugar donde tú, tus sentidos puedan descansar porque estás en una plaza, etcétera, etcétera. Hay menos seguridad, obviamente debe venir acompañada con seguridad correcta (los espacios públicos), policías, etc. ¿No? [4.1FUNCIONARIO-2: 1374-1396]

Los sujetos entrevistados afirman que las colonias no cuentan con la seguridad pública necesaria, e incluso —en su opinión— no hay interés en la autoridad para que la haya. El testimonio de una vecina cuya vivienda ha sido atacada por ladrones en varias ocasiones, deja ver la realidad que se vive.



este eh...Pues (el barrio), no (es) tan seguro, la verdad; han robado muchas veces, se han metido, incluso quitado protectores, puertas; no se sí porque es la última calle (que da al baldío) o...(....)Sí, (los ladrones me) quitaron este...el protector una vez, y se llevaron pues herramienta de mi marido, y algunas joyas así sencillas que yo tenía; Este eh...otra vez nos robaron el carro aquí fuera, se llevaron el estéreo y muchas cosas (del carro); y este...Y otra vez también, nos abrieron (la casa) y se llevaron un aire portátil (...) sí, (me han robado) tres veces (...) este eh...La primera vez, hablamos a la policía y nunca vino [risas], entonces ya no quedaron ganas (de reportarlo a la autoridad) [4.1IRMA: 505-571/Portal Santa Rosa]

En otras ocasiones, aunque los ahora usuarios no deseaban mudarse a la colonia del análisis, se vieron forzados a hacerlo por los continuos atracos a sus viviendas vacías.

Sí, hace cinco años que se la dieron (el crédito de la casa) a mi esposo. (pero) Viviéndola, habitándola, tenemos tres años. Pero de que se la dieron a mi esposo hace cinco (años). Duró como dos años sola completamente. Nos vinimos porque nos robaron el...el ¿cómo se llama? Todo el cableado de la luz, no la robaron, y ya pues mi mamá dijo: "yaa, pos vete para tu casa", casi, casi me corrió...eee. [Risas] y ya, vinimos y pusimos la luz, y ya mejor dijo (mi esposo) pues sí ya vamos a meternos.[4.1LUCERO: 79-94/Paraje San José] (...) Y ya nos estaban quitando pos los mosquiteros, ya me la habían rayado. Pos duró dos años sola (...) ya estaba toda rayada, estaba toda rayada con aerosol, los vidrios quebrados...O sea ya la estaban desmantelando como quien dice (...) (pero no se metieron a ocuparla los ladrones)...no, no. Eso sí que no, no (...) Ya nomás eso me faltaba [risas], que un día viniera a limpiarla y ya estaba aquí alguien viviendo [4.1LUCERO: 126-149/Paraje San José]

En su testimonio en la colonia Paraje San José, la mamá de un hombre soltero que vive solo a tres cuerdas de ella menciona que como su hijo trabaja hasta tarde, ella misma acude a las 11:00 pm. a la casa de su hijo para prender el radio, con motivo de que los vecinos piensen que ya se encuentra en casa, por seguridad de él. Otro sujeto entrevistado, vecina de la misma colonia, también destaca que las casas vacías significan un peligro en la seguridad de los que si habitan el fraccionamiento.

sí, sí...Este...hace poco en esa casa [señala la que está frente a su vivienda] estuvo abierta y, y...sí, estaban los much...O sea, sí había gente. Ellos tenían sus muebles y todo, pero pos se iban; se fueron por un mes, y en ese tiempo se le, se metieron pero a...a tomar (bebidas alcohólicas) ahí unos hombres, y pues también uno se queda con el pendiente de que...dejaron la puerta abierta y todos los, los hombres (esos), y...Y, decía uno: "¿y luego sí están ahí adentro, o si se meten, o si pasa uno por ahí de repente?", pos hacen algo y...sí, sí, sí es inseguridad comoquiera, porque también...Para meterse a la casa de uno, pues...se pueden meter fácilmente, porque no hay gente (...) Si, sí lo reportamos. Y este sí, sí hay vigilancia. Si hay, vienen las granaderas (...) Eeeh....Pues sí, yo digo que sí es seguro, porque hay veces que salimos a comprar cena, por decirle a las once, 11:30...y si anda mucha gente (del barrio) todavía afuera, o sea, sí lo veo seguro, todavía; "todavía" [risas] [4.1MIREYA: 612-651/Paraje San José]

Las colonias que reportaron que algunos delincuentes son tanto externos como vecinos de la propia colonia, fueron Portal de Santa Rosa y Paraje San José. Los entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector coinciden en estar totalmente seguros de que los delincuentes que atracan la colonia no son del barrio, sino externos; además de afirmar que específicamente son habitantes de las dos colonias vecinas: El pedregal y Santa Lucía.



Los testimonios de las primeras dos colonias mencionadas en cuanto a que parte de los vecinos son los delincuentes, presentan coincidencia con la declaración que hace un funcionario público entrevistado quien asegura que la distante ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales ha propiciado que los padres no puedan estar al pendiente de sus hijos, por lo que se crían como "hijos de la calle", lo que evoluciona hacia el pandillerismo y la inseguridad.

Y la última consecuencia (de la ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales), que quizás es la más lamentable, está teniendo un efecto muy negativo sobre la estabilidad de las familias; porque la gente...como la vivienda se ha venido al..., poniendo cada vez más alejada, las familias, los padres (de familia) salen temprano a trabajar, no tienen tiempo de estar al pendiente con los hijos, no tienen familiares cercanos que estén al pendiente de los hijos, entonces los hijos; "son hijos de la calle" y esto, evidentemente va evolucionando hacia el pandillerismo, hacia la inseguridad, etc. Entonces, si es un problema, muy, muy serio. [4.1FUNCIONARIO-1: 372-391]

Argumentos precisos sobre algunos eventos por parte de los sujetos entrevistados, corroboran la versión del funcionario en cuestión.

...¿Sí se fija? Aquí (a lado de la entrada en el muro de fuera) ya me aventaron un huevo, unos guerquillos ahí que andan; me quemaron las macetas...(...) sí. No (no son de otra parte), no, viven aquí mismo (son hijos de los vecinos), pero su mamá es de las personas que les dices que fueron ellos y te dice: "es que mi niño no estaba, es que mi niño no es". Y ya es guerquito de la secundaria (está grande) y muy maldoso. Sí, es de primero de secundaria, pero es muy maldoso [4.1NORMA: 537-553/Portal Santa Rosa] (...) hígole, en algunas ocasiones; (los delincuentes son) vecinos, y en otras, (pues) pandillas (...) pues muchas ocasiones, sí. Casi todos los (vecinos) de aquí dicen que, que algunos (rateros) son conocidos y otros, vienen de otras, de otros lados (...) sí. Y a veces los mismos guerquitos de aquí, que se les hace fácil agarrarte una cosa, y para maldad, y así. Como mi bote (de basura), que lo agarraron y lo pusieron en medio de la calle; pasó un carro y se lo llevó. Entonces, pos sí (algunos vecinos son vándalos). Son vecinos y (otros) que no son de aquí [4.1NORMA: 783-813/Portal Santa Rosa]

...no, (el barrio es) inseguro (...) (por) ladrones (...) (que) son oriundos (de aquí del barrio). Son de los mismos (vecinos) que andan aquí; que cobrando vigilancia, y así [4.1MARIANELA: 624-636/Portal Santa Rosa]

...yo no gracias a Dios pero van varios vecinos que, que si les roban y este...Son, yo pienso que son este muchachos, pandilleros, no sé porque les roban lo que es este, cosas que pueden cargar. O sea, ya no roban televisiones y eso, roban los e.. ¿Cómo se llaman?; despena, ropa, perfumes, todo eso... [4.1MIREYA: 500-528/Paraje San José]

sí, bueno no sé si (los ladrones) sean pandillas o sea uno solo [risas]...Ee...Desde que me robaron a mí el cableado, para empezar verdad. Hay ya, ya, yo desconfío de cualquiera. (...) O sea, haga de cuenta que como aquí a la vuelta hay una "quinta", ahí cada, hay eventos todos los Sábados. Entonces, vienen a hacer los "desmadres" los que vienen de otras partes. Siempre terminan peleándose aquí...(en la calle, justo afuera de mi casa) Ee...Haciendo destrozos, porque éste es el portón; la entrada y la salida [la entrevistada señala hacia una reja que prohíbe la continuación de la calle donde vive, separando su sector de la escuela] (...) Pues peligrar (mi familia), peligrar yo creo que no, porque la bronca son ellos ¿verdad?...uno a veces no mas este, les dice, cuando me toca estar



¿verdad?: "Oye, pos tranquilos ¿verdad?, Pos para que se golpean o para que toman" y...así o, o, o a las vecinas nomás que dicen: "pos vamos a hablar a la policía para que se los lleven" y, y este...pero terminan corriendo y no los atrapa la policía, porque la policía; de aquí a que salga a...con la camioneta hasta por allá, pues éstos salen por aquí y ya, no pescaron a nadie [la entrevistada se refiere a que mientras la policía los persigue, ellos solamente saltan esa reja y se escapan, porque la policía no puede transgredir esa reja, y mientras hace el rodeo se le escapan los delincuentes] [4.1LUCERO: 722-789/Paraje San José]

Una madre de familia entrevistada argumenta que dado que los conocen, las familias han tomado medidas para evitar que se formen las pandillas en el barrio, al menos las que se encuentran cerca de sus casas.

(los delincuentes son) pandillas, un tiempo se estuvieron juntando...Lo que es la placita, como topa ahí hay una barda pues era muy...este...eh...un lugar para que se pudieran sentar ellos ahí, entonces sí se juntaban ahí, pero....(...) No, pero (para acá, para mi casa), casi no fíjese...No hemos dejado comoquiera los vecinos, este, que se junten así mucho [4.1MIREYA: 577-590/Paraje San José]

Los usuarios de vivienda entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector, a diferencia de suponer que su propio barrio genera el pandillerismo, afirman que los delincuentes vienen exclusivamente de las colonias Las Pedreras y Santa Lucía, y declaran tener pruebas de ello.

(estoy segura que los delincuentes vienen de ahí) que ee...Porque ya hemos conocido algunos (ladrones que resultan ser vecinos de esas colonias), ya los hemos reconocido; algunos y, de hecho o algunas de nosotras (vecinas) nos hemos juntado y hemos ido a hablar con las mamás de esas personas que hacen esas fechorías, pero pos siempre como todo el tiempo, como (dicen): "mi hijo no es, mi hijo no es", pero pos...adentro (de la casa), los hijos son una cosa y afuera ya son otra (...) por eso le digo que son de por aquí mismo, porque ya hemos ido a tener unas (conversaciones con ellos) [4.1PETRA: 686-784/Serranías]

En lo que sí coinciden todos los entrevistados, es en afirmar que la manera de conseguir una mejor seguridad externa para sus viviendas, es mediante la intervención de una buena y constante vigilancia por parte de la autoridad en cuestión de seguridad pública, misma que en la mayoría de los casos no se presenta y aparentemente no le es importante a la autoridad municipal.

#### *4.2 Funcionalidad interna*

El argumento de que la desatención de los padres en la supervisión de sus hijos dada la distancia de los desarrollos habitacionales a sus respectivos empleos; y que ésta resulta en su educación como "hijos de la calle", presenta una conexión de dependencia con el espacio mínimo con que se diseñan esas viviendas mediante el resultado del estudio elaborado por Landázuri y otros (2004), donde se encuentra que la privación de ambientes de vivienda idóneos disminuyen la calidad de vida de sus habitantes, lo cual ocasiona viviendas expulsoras que arrojan a los habitantes adolescentes a la calle creando vandalismo y conductas antisociales. La interacción funcional entre áreas como la conexión entre recámara y baño o entre cocina y lavandería y las habitaciones en donde ellas desembocan, deben ser apropiadas



(no habiendo cruces entre área social, íntima y de servicios), así como la presencia de escaleras (si son necesarias), pasillos y vestíbulos (Landázuri y otros, 2004).

Al ser cuestionado al respecto de lo que hace el gobierno en materia de diseño para las viviendas, un funcionario indica que no hay un detalle específico al respecto de lograr funcionalidad en el uso interno, pero que la política de vivienda a nivel estatal con la Ley de Desarrollo Urbano en materia de diseño de espacios, se basa en que haya un frente mínimo de siete metros, que la vivienda pueda tener estacionamiento y que se cumpla un porcentaje del área de terreno superior al de la construcción en su primer piso, para que se cumpla el requerimiento del área de absorción.

...no hay, no hay (un criterio en política de espacios para vivienda). Eee...En materia de la Ley de Desarrollo Urbano, "sí" y ee...hay dos pequeños elementos, que es básicamente el frente ¿verdad?... "Que haya frente suficiente para que pueda haber ventilación", y vaya te; te puedo decir que fue una discusión de meses eeeh. Que si los seis metros y sí lo siete metros, y finalmente quedó siete metros ee...Y el segundo es...ee; en, el que pueda, bueno hay tres; el segundo, es que pueda tener estacionamiento, porque hay estados (en la República Mexicana) en donde se autorizan viviendas sin cajones de estacionamiento; y el tercero es las áreas de absorción. Yo creo que esos serían los tres criterios (en cuestión de condiciones de espacio interno)...[4.2FUNCIONARIO-1: 239-274]

En las colonias Paraje San José y Portal de Santa Rosa, las usuarias entrevistadas coinciden en afirmar que no les gusta la funcionalidad que presenta el diseño de sus viviendas, y algunas de ellas añaden que la casa no les gusta pero que sus maridos (o parejas) la compraron antes de vivir con ellas y que el recurso que han acuñado es irse "acostumbrando" tanto al espacio como a vivir en la casa.

Las entrevistadas en la colonia Portal de Santa Rosa, indican que las casas les fueron vendidas no con dos recamaras, sino con una recámara y una alcoba bajo el argumento de la constructora de que se tendría la posibilidad de convertir esa alcoba en recámara, haciendo algunas modificaciones. Pero los requerimientos para dicho cambio no son adecuaciones menores porque implican demoliciones y construir elementos de concreto; propios de una remodelación, que hasta el momento los usuarios no han podido efectuar lo cual a juicio de los moradores, mantiene disfuncional al área íntima de la vivienda en lo que respecta a esa alcoba.

...bueno, la alcoba, es más pequeña que una recámara, no tiene la puerta...O sea, está el espacio para la puerta, pero no tiene...No tiene puerta (porque no cabría el abatimiento)...Y, pues sí, el espacio que es más reducido (por dentro) (...) (en la alcoba) no (hay ropería ni espacio para ella) (...) sí (la estoy ocupando), es el cuarto de las niñas (...) sí (caben), pues tengo una, es una cama para ellas (dos) y este...y es un roperito que tenemos, y haga de cuenta que ya es lo único que cabe [risas] [4.2IRMA: 78-99/Portal Santa Rosa]

...uno (recámara) tiene clóset y puerta, y el otro (alcoba) no tiene clóset; no tiene puerta (...) porque en las escrituras viene que la pared (de una recámara) se tumba para un segundo piso...entonces, nos los dieron así (esa alcoba) nada más tiene; haga de cuenta que tiene (tumbar) la a...pared, y está el espacio para...(convertirlo) (...) Ee, pos...no (se puede considerar la alcoba como recámara)...pues, es...¿sí quiere hacerla como recámara? pues tiene que cerrar arribita, y ponerle la puerta; marco y puerta (...) sí (está preparada para que...), la convirtamos en recámara [4.2NORMA: 427-457/Portal Santa Rosa]



En el mismo sentido, una madre de familia entrevistada de la colonia Paraje San José, asevera que no puede instalar una puerta en la única recámara que tiene la vivienda, por el hecho de que la carencia de espacio aunado a la disfuncionalidad del diseño, no permitiría el abatimiento de ella.

...no (le pongo puerta a la recámara) ¿por qué para donde la abro? [4.2LUCERO: 554-560/Paraje San José]

Los usuarios entrevistados de la colonia Paraje San José, relacionan continuamente la mala funcionalidad de la vivienda con el espacio reducido de la misma; argumentan que con todo tan amontonado es imposible la labor de limpieza y que a razón de tener una sola recámara donde todos duermen, también es imposible que cada quien pueda hacer diferentes actividades antes de dormir, con lo que han tenido que irse acostumbrando a lo que no quieren hacer.

En tiempo de calor, pues es muy calurosa, pero por lo chiquito (...) si, (toda la casa) es nada más el pedacito (éste); el cuarto, este pedacito y el pedacito del patio (...) Si (tengo cocina), o sea bueno (...) ah, pues si se batalla (con el espacio) porque, pues le digo por el mismo espacio y que a veces ellos andan corriendo aquí mismo...Este, está uno que...O a veces están ya comiendo y, y para salir alguien al patio, pos este..."muévete que para abrir la puerta", si está cerrada...Entonces...[4.2MIREYA: 288-320/Paraje San José]

...¿un solo cuatro [recámara] para todos? Aparte, es bien difícil porque; están las literas de los niños y está mi cama; esta el ropero de los ellos y el mío, o sea que camino en...No, en un espacio así [la entrevistada hace un ademán con sus manos indicado poco espacio], tengo que andar de lado para todos lados, no puedo mover nada, no puedo barrer, no puedo trapear, no puedo sacudir porque no se puede mover (los muebles) absolutamente...nada (a causa del espacio) [4.2LUCERO: 541-553/Paraje San José] (...)...(Con una sola recámara donde dormimos todos) nosotros. Si uno (niño) se quiere dormir temprano, el otro está poniendo gorro. Si la niña quiere ver la tele, pues yo "apágale porque ya me duele la cabeza". O sea, son detallitos pequeños pero que te tienes que ir acostumbrando a vivir así, a que todos se duerman a la misma hora, a que si van a ver la tele, a tales horas se va a apagar [4.2LUCERO: 528-537/Paraje San José]

Solamente los usuarios de vivienda de la colonia Serranías 1er. Sector, afirman que aunque no cuentan en sus casas con un espacio holgado o suficiente para sus necesidades, con dificultad y acomodando las cosas, los pasillos de su casa no presentan problema en los cruces, siempre y cuando los muebles que tengan sean pequeños.

Pues sí (se puede caminar sin estorbarse por la casa), nada más es cuestión de uno acomodar de que: "hazte esto (para allá) para que no me estorbe", pero sí, está bien...sí, hay que acomodar. Como están pequeñas las casas, hay que acomodar todo con [risas] todas las cosas pequeñas; que sillas, que comedor...Ay no [4.2LIDIA: 767-780/Serranías]

#### *Resumen de la categoría 4.HABITABILIDAD OBJETIVA*

Aunque en el estudio elaborado por Landázuri y otros (2004), se detalla que para lograr la habitabilidad externa objetiva, la vivienda debe contar con todos los indicadores de seguridad internos como rejas, portones y bardas; los argumentos de los entrevistados indican la insuficiencia de proveer de seguridad suficiente a la vivienda al equipar la casa con ellos.



Los funcionarios entrevistados al respecto, insisten en la necesidad de espacios públicos abiertos como medida paliativa para la aparición de conflictos, intentando con ello evitar los roces que pudieran surgir de ambientes tan cerrados como la vida en el interior de las propias viviendas, pero dicha medida acompañada de la apropiada cobertura de seguridad pública que resguarde los espacios.

En la opinión de los vecinos —algunos quienes incluso han sido atracados en sus viviendas en varias ocasiones—, la seguridad externa (sub categoría 4.1) es un tema que requiere en su parte correctiva de la intervención de la policía, con un mayor apego preventivo en cuanto a rondines de vigilancia constante y el interés de las autoridades por hacerlo.

Los entrevistados en las colonias Portal de Santa Rosa y Paraje San José coinciden en declarar al igual que un funcionario entrevistado, que una de las causas de vandalismo surge desde los mismos habitantes dentro de la colonia a manera de pandillas, cuando la política de vivienda ha alejado a los desarrollos habitacionales de los lugares de trabajo de los padres de familia, con lo que la dificultad de su supervisión directa a sus hijos durante el día ha dejado que esos niños se críen como "hijos de la calle", evolucionando a conductas antisociales que desembocan en vandalismo; argumento que concuerda con el modelo propuesto por Landázuri y otros (2004).

Los entrevistados en la colonia Serranías, declaran no tener ese problema del vandalismo interno de parte de los hijos de sus propios vecinos, pero si manifiestan un problema muy fuerte y bien localizado de vándalos que los atracan constantemente de dos colonias vecinas que son El Pedregal y Santa Lucía. Igualmente, están seguros que los problemas se podrían afrontar si la autoridad realizara los rondines pertinentes a la cobertura de seguridad externa (4.1) que merece el vecindario, los cuales por el momento son casi nulos.

La sub categoría de seguridad externa (4.1) presenta una conexión de dependencia con la sub categoría de funcionalidad interna (4.2), al analizar conjuntamente los testimonios de los vecinos, los funcionarios públicos entrevistados y el modelo de Landázuri y otros (2004); cuando éste último asevera que la privación de ambientes de vivienda idóneos, ocasiona viviendas expulsoras que arrojan a sus habitantes adolescentes a la calle creando vandalismo y conductas antisociales.

El análisis sería: dado que no hay una legislación que especifique límites mínimos en diseño de espacios apegados a la funcionalidad de las viviendas; que la lejana ubicación de los desarrollos habitacionales con los lugares de trabajo de los padres, deja sin posibilidad de supervisar a los hijos; y que los usuarios de vivienda sufren de inseguridad externa a causa de pandillas que incluyen entre sus miembros a jóvenes identificados como habitantes del vecindario; se asume que la capacidad del espacio y la funcionalidad interior de las viviendas influye en la seguridad externa de las propias colonias.

Las personas entrevistadas coinciden en que el pequeño espacio interno de sus viviendas ha condicionado su manera de vivir hasta el grado de tener que "acostumbrarse" a realizar actividades que no desean para poder vivir en su interior. Los que declaran vivir una situación menos crítica en materia de espacios, afirman que "acomodando" las cosas que tienen en casa, pueden utilizar los espacios siempre y cuando los muebles que tengan sean pequeños.



## 5. HABITAT PERSONAL

Esta categoría analiza los cambios por remodelaciones o ampliaciones en el diseño original de la vivienda con el objetivo de personalizar el hábitat de sus ocupantes. se compone de modo axial, por dos sub categorías que son: 5.1 Remodelación estética (modificaciones efectuadas por los moradores para embellecer la casa), y 5.2 Ampliación del espacio (modificaciones efectuadas por los moradores para aumentar el espacio de la vivienda o algún otro beneficio no estético)

### 5.1 Remodelación estética

Para Leal (1979), cada formación social organiza su espacio con base a constantes determinadas, es por eso que cuando se pueden deducir algunas características de la sociedad a partir del espacio construido en su vivienda se comprueba la conexión entre la organización social y los alojamientos de su vivienda (Leal, 1979). Turner (1977) en Leal (1979), añade que los habitantes de la vivienda experimentan una mayor satisfacción en su uso cuando se toman en cuenta las exigencias físicas como culturales de quien la ocupa, por ello insiste en que con la autoconstrucción se logra un hábitat más personalizado de la misma.

Para esta categoría (5.hábitat personal), se analiza la percepción de adecuaciones y/o ampliaciones en la vivienda a 5 años o menos de permanecer habitándola, con la finalidad de comprender la personalización del hábitat que han efectuado en ella sus ocupantes en materia estética (sub categoría 5.1), y espacio-funcional (sub categoría 5.2).

Uno de los funcionarios entrevistados asegura que en lo estético, el diseño de la vivienda social afiliada no ofrece problemas para los usuarios, pues éstos al momento de la adquisición de su crédito pueden escoger entre una gran gama de diferentes estilos para su satisfacción.

Mira...en, en la lógica neoliberal...que parcialmente impera (actualmente), hay bastante, bastantes alternativas (en diseño). Entonces, finalmente el usuario adquiere la que más le gusta (vivienda), en lo que se refiere al espacio interior. Yo no creo que ahí esté el mayor problema.[5.1FUNCIONARIO-1: 1023-1043]

En lo referente a la cuestión estética, los testimonios de los usuarios de vivienda entrevistados confirman la versión del funcionario público en cuanto a que los beneficiarios del crédito han adquirido la vivienda que en gran parte cumple con sus requerimientos estéticos externos en su mayoría —no tanto en su interior—. El tema fue de interés para los usuarios de las colonias Portal de Santa Rosa y Serranías 1er. Sector, siendo éstos últimos los más interesados en que su vivienda cumpla con mayores requerimientos personalizados de índole estética, mientras que los de la colonia Portal de Santa Rosa, declaran una mayor satisfacción en hacer y deshacer lo que desean estéticamente en su casa sin que esto pase por la aprobación pública. Los sujetos en ambas colonias coinciden en aseverar que si no se han hecho las adecuaciones requeridas a nivel estético en sus viviendas, ha sido más por falta de atención de parte de ellos que por la falta de dinero.

La declaración de una entrevistada de la colonia Serranías 1er. Sector, describe a detalle la importancia de la estética en el interior de su vivienda, aun ante el juicio público.



Sí, yo le puse barrita a mi cocina, le puse su cocineta. Porque se miraba toda "feíta"...Piso, le digo no, no todo (lo cambie para que fuera más bonito). El baño, cámbiamele [le dijo a su marido] en el baño, pone uno...O sea, usted me va decir sangrona ¿verdad?...Pero quiero todo bonito ¿verdad? No me gusta que se vea, como estaba aquí. Si te dan (la constructora) baño ¿verdad? Pero no, no...Yo quiero otro, o sea, más moderno. Lavabo, ponle uno bonito...Este eh...Cortinas (no), quiero cancel, no quiero cortinas...Así. Yo la estoy haciendo bonita, a mí, o sea a nuestra manera ¿verdad? (...) comodidad con belleza. O sea, me gusta que esté bonita mi casa. Que todos entren y me...y sí me pasa ¿verdad? de que: "Ay la Lily, tiene bien bonita su cocina, tiene bien bonito su baño", porque me gusta, porque entran a mi casa, me gusta que ellos estén cómodos y que vean mi casa bonita. Y a mí me gusta tener bonito ¿verdad? [5.1LIDIA: 1094-1143/Serranías]

## 5.2 Ampliación del espacio

Las adecuaciones necesarias en la personalización del hábitat espacio-funcional interno de las viviendas (sub categoría 5.2), han tenido más complicaciones que las de orden estético (sub categoría 5.1) para lograr la satisfacción en su uso por medio de la autoconstrucción que destaca Turner (1977) en Leal (1979), a decir de los usuarios entrevistados. Los funcionarios públicos entrevistados detallan que los constructores utilizan herramientas de marketing para satisfacer la demanda de los usuarios de vivienda social afiliada que edifican, pero que el nivel de pobreza que impera en el país, impide que mediante la política de ese tipo de vivienda, se pueda dotar al beneficiario de una casa que cubra todas sus necesidades, por ello el 50% de la vivienda social es autoconstruida.

Porque sí tú; digo vete a ver fraccionamientos y vas a encontrar cuando menos 20 modelos diferentes (de casas), entonces creo que allí...incluso los mismos fraccionadores hacen Focus Group [grupo enfocado de mercado o entrevista de grupo], y hacen un montón de estrategias de mercado para tratar de...de entenderle mejor a sus clientes ¿no? [5.2FUNCIONARIO-1: 1056-1066]

Mira, el pie de casa es una necesidad. Es una necesidad, no es lo deseable, pero es lo posible. O sea, todos quisiéramos tener un castillo, pero yo nada más tengo un departamento porque es lo que me alcanza. En una economía, donde el...más del 50% del país [México], está en pobreza. O sea, no podemos pensar en que le podemos dar una vivienda totalmente equipada y...cubriendo todas las necesidades. Lo que sí sabemos, es que el mexicano tiene mucha capacidad de crecimiento y desarrollo de su propia vivienda, y máximo que el 50 (por ciento) o más de la vivienda ésta (vivienda social), es de autoconstrucción [5.2FUNCIONARIO-2: 897-920]

Uno de los funcionarios admite que dada la necesidad en la ampliación de la vivienda social afiliada, el adquirir una vivienda en pie de casa le significa al usuario un doble problema porque tiene que pagar su crédito y terminar de construir su vivienda al mismo tiempo; al adquirir una vivienda social afiliada, se adquiere una hipoteca que al pagarse constantemente dificulta al usuario el invertir en autoconstrucción para adecuarla a sus necesidades. Declara que la autoconstrucción es más fácil cuando solo se paga el terreno (lote).

Bueno (al habitante de la vivienda social afiliada, el adquirir su vivienda construida pero, en pie de casa), ee...le significa un problema doble; porque por una parte, tiene que pagar su crédito y por otra parte tiene que terminar de construir la casa [5.2FUNCIONARIO-1: 861-870] (...) Ahora, si comparamos el...el llegar a una casa en pie de casa, contra la



autoconstrucción que había antes ¿cuál era la diferencia? Bueno, la primera diferencia es que la autoconstrucción no tiene que pagar un crédito ¿verdad? O sea, sí tenía (el habitante) que pagar el lote; por ejemplo vamos a decir un fraccionamiento de Fomerrey, este...sin servicios o con solamente agua, y que se tenían que ir metiendo los servicios y la pavimentación de las calles y todo eso...En ese caso, su pago de lote, contra una hipoteca pues era muy poco...un 20 por ciento (aprox.), lo cual le permitía tener un poquito de dinero adicional para ir mejorando su casa. En el caso de la casa, del pie de casa, la hipoteca pues si es fuerte, y entonces no le deja ese margen de maniobra (al usuario), entonces tiene que hacer realmente un esfuerzo muy importante...[5.2FUNCIONARIO-1: 872-896]

Los usuarios de vivienda entrevistados de la colonia Portal de Santa Rosa, han sufrido varios asaltos en sus viviendas y viven inseguridad externa a sus viviendas, por lo cual una de sus metas en la personalización del hábitat de sus viviendas es añadir elementos de seguridad aunque estos no les provean de total confianza contra los maleantes; mismos que no han instalado por falta de recursos económicos, según sus propios argumentos.

En segundo lugar todos mencionan el deseo de convertir la "alcoba" que incluye el diseño original de la casa en recámara, para que tenga la privacidad necesaria. En algunos casos mencionan la intención de construir más recámaras y en los más drásticos, piensan que la casa tiene tan mal diseño que habría que remodelarla en su totalidad.

Pero a lo mejor si tuviera un porche, con un barandal...Este, podría ser más segura (la casa) [5.2IRMA: 573-578/Portal Santa Rosa] (...) pues (no he puesto portones ni candados), por falta de dinero [5.2IRMA: 584-596/Portal Santa Rosa]

Mmm...a la mejor más adelante (instalaría una reja al frente), pero no...(Audio ilegible) (...) A lo mejor sí...sí (si tuviera el dinero, construiría reja en la cochera) [5.2MAYELA: 493-505/Portal Santa Rosa]

No (he hecho alguna ampliación o remodelación)...pues por falta de dinero (...) si (tuviera el dinero para una remodelación)...se me hace que...(empezaría) poniendo un portón, ampliando el cuarto de las niñas; que se haga cuarto (no alcoba) (...) (y ya)...arriba, pues sí (construiría), pero pues ya estaríamos hablando de...más dinero [risas] [5.2IRMA: 641-665/Portal Santa Rosa]

Nomas (tengo) el diseño (original como se entregó) (...) si (hiciera alguna remodelación)...ampliarla...para...para más cuartos (recámaras)...arriba (construiría)...nada más...unos dos cuartos más...sí, recámaras [5.2MARIANELA: 655-673/Portal Santa Rosa]

No, (no he ampliado) nada (...) este, pues yo digo que cambiar la sala de aquí, porque cuando hace frío abres(la puerta), y el friazo entra, y luego está; luego, luego, la puerta del cuarto de nosotros. Entonces, si cambiar, como que la puerta del cuarto (recámara principal), y cambiar igual la entrada de la sala, y así (...) la entrada. Las entradas ...sí, de la sala (...) pues, a mí me gustaría quitar el cuarto (recámara de su hijo) de allá, cambiarlo para acá y hacer la sala comedor corrido, porque el comedor está acá y la sala está aquí (separados). El cuarto (recámara) del niño es aquel y mi cuarto (recámara principal) está atrás. Entonces, yo quisiera; sala comedor y la cocina, y luego...Cuarto (recámara) de mi niño aquí (en la entrada), y mi cuarto allá. O sea,...(...) sí (invertir el diseño de la casa), volteado, sí (...) no, no se puede (lograr nada más cambiando los muebles): Porque faltaría,



pos igual y se ve ya...Para empezar, la...El muro que está aquí, que divide la, el cuarto del comedor, esa es la cosa...(...) no, pos (al diseño original de la casa) cambiar...Cuarto (recámara), la sala,...Comedor, porque no...Está muy...(...) este eh...Pos (a la alcoba de los niños), poniéndole clóset, puerta...Este, con (que quepa) otra cama, las dos camas...[5.2NORMA: 832-910/Portal Santa Rosa]

En la colonia Paraje San José todos los entrevistados coinciden que de tener el dinero necesario, ampliarían la casa empezando por construir otra recámara en primer piso —ya que solo cuentan con una— en el área asignada para la cochera, para luego ampliar el espacio de sala y comedor, pues es el lugar regular de reunión familiar.

[Entrevistador ¿Si tuviera el dinero para hacer remodelación, por donde empezaría?]  
MIREYA.- (por) el cuarto, el cuarto de enfrente (construir otra recámara en el espacio asignado para la cochera)...Aquí, ajá...una recámara...(para separar) a los niños. De, de mientras ¿verdad? A lo, a los, a lo...los hombres (de la niña)...a su cuarto, a su recámara. Y la niña yo creo que, igual como están ellos en otra cama...con nosotros...ya, yo creo que después echaría, más adelante de este lado para, este...yo ampliarme en mi sala, mi comedor. Y ya, en un futuro más, pues arriba hacer los tres cuartos, que serían; del niño, la niña, y ya el que quede aquí pues sería, ya entonces si ya más amplio todavía...Mi sala, mi comedor y todo eso [5.2MIREYA: 664-696/Paraje San José]

Algunos —como la sujeto entrevistada— mencionaron que como tercera opción planean construir un segundo piso para individualizar las recamaras y agregar otros elementos; aunque en la observación de terreno, el investigador pudo constatar que ésta tercera opción planteada por los habitantes presenta dificultades estructurales para su ejecución, dado que el espesor de la losa es aproximadamente de 7 centímetros y a juzgar por dicho espesor, se trata de una losa sólida colada sin aligerante, que al no darle la oportunidad de incluir calles armadas en "T" del espesor adecuado, no le confiere la resistencia necesaria para ser considerada como losa de entrepiso sino de azotea.

Con este análisis de observación estructural se deduce que aunque las viviendas fueron vendidas como "preparadas para crecer"; estructuralmente, esto solo puede ser cumplido a nivel de primer piso. En el caso de que los usuarios puedan económicamente llegar a construir en segundo piso, deberá reforzarse la losa posiblemente con marcos estructurales de concreto armado que incluyan una cimentación apropiada; columnas y vigas cargadoras que cumplan la función estructural de carga para que la losa actual de azotea pueda ejercer sin problemas las funciones de entrepiso.

En la entrevista a profundidad con los sujetos usuarios entrevistados, pudo constatar que los habitantes de la vivienda no tienen conocimientos estructurales al respecto, dado que la observación aquí detallada fue planteada por el entrevistador y el resultado fue el asombro de los usuarios que cuestionaban cual debería ser el procedimiento adecuado para construir en segundo piso.

Retomando la teoría que indica a la autoconstrucción como medio para lograr la satisfacción en el uso de la vivienda (Turner, 1977 citado en Leal, 1979), es necesario que los usuarios de la vivienda tengan los conocimientos estructurales para ejercer la autoconstrucción de sus viviendas, sobre todo cuando las constructoras encargadas de edificar el inmueble no construyeron la vivienda con las preparaciones necesarias para que se puedan realizar las



ampliaciones propias que requiere la familia, acordes con el argumento de que las viviendas se encuentran "preparadas para crecer" en el momento de su puesta en venta.

Independientemente de ser total responsabilidad de las constructoras encargadas el edificar la vivienda social afiliada, dotándola con los sistemas y elementos estructurales que soporten adecuadamente cualquier ampliación que requiera el inmueble dentro del terreno, es deseable el conocimiento técnico básico en construcción del usuario de la vivienda, si es que éste ejecutará algún trabajo de autoconstrucción.

Los usuarios entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector —al igual que los de la colonia Portal de Santa Rosa—, opinan que una de las razones más importantes para hacer modificaciones a su vivienda es la de proveerla de mayor seguridad; pero el argumento manifestado por los usuarios de la colonia Serranías evidencia mayor inquietud. Casi todos los entrevistados de esa colonia opinan que la primera modificación que harían a su vivienda sería instalar un portón o reja al frente, con un diseño de armazón cerrado que brinde seguridad frente a los frecuentes atracos que sufren de parte de los vándalos que vienen de las colonias El pedregal y Santa Lucía.

Una entrevistada que ha hecho modificaciones a su casa que le construyó su hermano explica que el diseño original de la vivienda no le gustaba, precisamente porque le ofrecía inseguridad en el tiempo en que permitía que cualquier persona pudiera llegar hasta la puerta de su casa sin que ningún elemento en el diseño se lo impidiera.

El diseño original de la casa no le gusta principalmente porque era muy inseguro, hasta que puso barda y cubierta de lamina en la cochera, además de reforzar todas sus puertas de acceso.

...no me gusta a mí (el diseño original de la casa), es como aquella de allá [señala la casa de enfrente de diseño original] (...) No...O sea, pos por eso (no me gusta), porque no tiene protección de nada, dee...Te metías al pasillo allí, pos necesita poner su puerta para empezar, dee...Llegaba libre para cualquier persona (a mi casa hasta que puse el muro en la entrada), que se quisiera meter a hacer sus cosas (sus necesidades fisiológicas) o robar, o así. Y uno, va poniendo sus protectores ¿verdad?. Yo tengo esa puerta (la de la calle en el muro que construí), aparte acá hay otra puerta (la de entrada principal original) tiene...Yo las tengo todas (con puerta de mosquitero) de dobles...todas...todo, porque...sí, para que no se me metan [5.2LIDIA: 782-837/Serranías]

Coincidentemente con el argumento de las otras dos colonias analizadas, los sujetos de la colonia Serranías 1er. Sector declaran que de tener el dinero necesario construirían otra recamara para incluir privacidad entre sus miembros de familia, sobre todo separando los de diferente género; aunque la mayoría argumenta que su plan para dicha recamara es el actual lugar de la cochera, otros aseguran que la construirían en el área del patio y otros más en un segundo piso. Pero ninguno de ellos declaró que su casa está totalmente lista en espacio para las necesidades que requieren los miembros de su familia.

No (mi casa no está lista todavía). Yo quisiera, no sé, tener placa (de concreto en la cochera) y hacer cuartos arriba; que cada uno de mis hijos tuviera su cuarto. O sea, que estuviera cómodo, porque...Pos es lo que uno quiere ¿verdad?, estar cómodo y aparte, que ya están (mis hijos), ya son adolescentes de 18 (años), de 16, y ella [la hija que nos



acompaña en la entrevista] de 13...(necesita)...su, su privacidad [5.2LIDIA: 782-837/Serranías]

### *Resumen de la categoría 5. HÁBITAT PERSONAL*

Aunque un sujeto entrevistado manifestó consistentemente su interés por modificar el diseño original de su vivienda con el fin de satisfacer sus requerimientos estéticos (sub categoría 5.1), solamente algunos testimonios provenientes de las colonias Portal de Santa Rosa y Serranías 1er. Sector, demostraron interés por la cuestión estética tanto interior como exterior de sus viviendas. En la colonia Paraje San José, ninguno de los entrevistados declaró tener interés al respecto.

Los argumentos coinciden con la opinión de un funcionario entrevistado, el cual define que dada la diversa oferta de diseños por parte de los desarrolladores de vivienda, el tema estético no reviste primordial importancia en los usuarios adjudicados con un crédito de vivienda social afiliada.

El interés de los usuarios en el tema de personalizar el hábitat se centró en la aumento del espacio útil y su funcionalidad (sub categoría 5.2). En general, los vecinos entrevistados de todas las colonias del análisis coinciden en declarar que sus viviendas requieren modificaciones para lograr cumplir sus necesidades, sobre todo en los temas de seguridad exterior, ampliación de espacio en recamaras y área social; como sala y comedor.

Particularmente en la colonia Portal de Santa Rosa, los usuarios entrevistados manifiestan la necesidad de rejas y portones que agreguen seguridad en sus viviendas además de modificar la "alcoba" con que se entrega la casa, para convertirla en recámara. De igual manera los entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector opinan —con mayor urgencia— que las adiciones de rejas y portones para la seguridad son imprescindibles, así como utilizar tanto el área de la cochera (primordialmente) y la de su patio trasero para la construcción de otra recámara.

Dado que las viviendas en la colonia Paraje San José cuentan solamente con una recámara, se refieren a ella como el elemento principal a modificar. Para los entrevistados el tema de la inseguridad se menciona como algo con lo que viven cotidianamente por lo que han implementado sistemas propios hasta donde es posible enfrentarla, siempre y cuando ello no les signifique un gasto económico. Con esas afirmaciones, la declaración de necesidad imperiosa en todos los casos es ampliar el área útil de la vivienda con otra recámara, utilizando para ello el espacio asignado para la cochera al frente de la vivienda.

Con excepción de una sola persona entrevistada en la colonia Paraje San José, y otra en la colonia Serranías 1er. Sector, ninguno de los sujetos del análisis han efectuado alguna de las ampliaciones e instalaciones de seguridad que mencionan requerir, por carecer del recurso económico que les permita llevarlo a cabo.

Un funcionario entrevistado opina que a causa de los altos niveles de pobreza en México, es imposible proveer de una vivienda social afiliada completamente terminada que cumpla con todos los requerimientos de espacio interior que requiere su beneficiario, por lo que es viable que la casa se entregue para su uso esperando que los moradores la adecuen a sus necesidades



con en el tiempo por medio de autoconstrucción. Otro funcionario entrevistado manifiesta que esa situación de entregarle una casa que requiere ampliaciones a un usuario, al mismo tiempo de que tiene que pagar su hipoteca (como lo es el caso de la vivienda social afiliada), le significa al beneficiario un problema económico doble; al tener que derogar constantemente un pago al mes y tener que asignar además un presupuesto adicional para construir al mismo tiempo, lo cual en ocasiones le es imposible.

Asegura que el esquema que permite la autoconstrucción, es el que incluye que el beneficiario solamente pague a plazos el terreno (lote), esperando que con ello el usuario pueda asignar un poco de su ingreso a la construcción progresiva de la edificación de su vivienda, pero no es el esquema de la vivienda social afiliada en donde se hipoteca tanto terreno como construcción.

Aunque la teoría de Turner (1977) en Leal (1979), de que los habitantes de la vivienda pueden experimentar una mayor satisfacción en su uso cuando las adecuaciones cumplen un hábitat más personalizado al usuario mediante la autoconstrucción, ésta se ve mermada cuando el esquema económico de la vivienda social afiliada; con base en los testimonios de los funcionarios, así como los propios usuarios de la vivienda, constatan la imposibilidad de cubrir los dos rubros (pagar el crédito e invertir en autoconstrucción) al mismo tiempo.

Ante una opción manifestada por parte de los sujetos habitantes de la colonia Paraje San José que incluye el deseo de construir un segundo piso, esta investigación por medio de la observación de terreno constató que la losa existente con la que fue entregada la vivienda, está preparada para una función de azotea, no de entrepiso. Con lo que se corrobora que es necesario que el usuario de la vivienda posea conocimientos estructurales de construcción, antes de ejecutar labores de autoconstrucción en su vivienda.

Por medio de cuestionamientos al respecto en el momento de la entrevista, esta investigación pudo concluir que el sujeto usuario de la vivienda carece del conocimiento estructural requerido para ejecutar la autoconstrucción de un segundo piso en su vivienda. Se deduce que para cumplir la autoconstrucción sugerida en la teoría de Turner (1977) en Leal (1979), la cual permita una mayor satisfacción en el uso del inmueble, es requerido que el usuario cuente con el recurso económico necesario además de los conocimientos técnicos que le permitan autoconstruir con seguridad.

Se deduce también que si los desarrolladores de vivienda social afiliada ofrecen viviendas "preparadas para crecer", deberían acompañar el argumento con los atributos técnicos que adviertan de la capacidad estructural que ostentan las viviendas que han construido, para apoyar adecuadamente las futuras adecuaciones que sus beneficiarios puedan ejercer mediante el recurso de la autoconstrucción.

## 6. EVITAR EL DAÑO GRAVE

Esta categoría documenta la inseguridad interna de la vivienda. Se compone de modo axial, por dos sub categorías que son: 6.1 Fallas en la construcción (deficiencias en la construcción de la casa), y 6.2 Fallas en el uso (problemas de los habitantes en el uso de los espacios y equipamientos dentro de la vivienda)



### 6.1 Fallas en la construcción

Según el modelo teórico de necesidades humanas en la búsqueda de indicadores para la medición del bienestar de Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012), la vivienda significa protección para sus ocupantes cuando permite gozar de un ambiente saludable que provee las condiciones para evitar el daño grave de enfermarse físicamente.

El testimonio de un ama de casa entrevistada de la colonia Paraje San José, habla elocuentemente del bajo nivel de protección que recibe al vivir en su casa, al declarar que no la protege ni del frío ni del calor.

(¿la casa me protege?) pues de las ¿qué? "del frío"...de la lluvia (...) Ay....(en tiempo de frío, es) BIEN FRÍA...pues sí, es muy fría...(y cuando hace calor, es) bien caliente...Si (...) (o sea ¿de qué me protege?) No tanto ¿verdad? [6.1ROSA: 291-302/Paraje San José]

En los argumentos de todas las colonias del análisis hay abundantes declaraciones que apuntan hacia las fallas en la construcción que tienen un impacto directo en la salud de sus habitantes, y que son causas imputables a la mala ejecución de la construcción por parte de los desarrolladores inmobiliarios que las edificaron sin hacerse responsables de sus reparaciones.

Desde el huracán "Alex", todas las paredes se mojaron. Bueno, ahí por la intensidad a lo mejor del...del huracán, no sé. Pero, sí se trasmína; de hecho, este eh...la regadera ¿no se? algo le ha de faltar, porque hace que se me trasmine...está pegada a la recámara principal, y este eh...y se trasmína también abajo; se está cayendo el yeso. Y en la cocina también; el lavabo, abajito también se está (cayendo el acabado) (...) mmm ee...hongo no, pero sí se humedece y se empieza a caer el yeso (...) este eh...A menos que se venga una lluvia muy fuerte (también tengo filtración por dentro del muro que tiene fachaleta externa)...Sí (...) no (pedí cumplir la garantía), lo que pasa es que al parecer la constructora quebró, o algo así...me parece [6.1IRMA: 417-463/Portal Santa Rosa]

...porque nos dijeron que (las casas) ya están impermeabilizadas, y hasta ahora qué se vino la lluvia, se está cayendo todo el techo; de todas las casas (...) no, están todas (las casas) agrietadas. Así, como ve aquí (agrietado en el volado sobre la puerta de entrada), así todas, todas (las casas) (...) sí, todas las casas ya (tienen fisuras)...Todas (las vecinas) hemos caído en la misma conclusión: "¿oye, tu casa es así (llena de fisuras)?...(Y contestan): Sí...todas (las paredes están fisuradas)...¿tú casa es así?... (y la misma respuesta)" supuestamente (las casas) están impermeabilizadas, pero no...No [6.1MARIANELA: 465-487/Portal Santa Rosa]

...pero es cuando hace frío y cuando llueve se humedece mucho lo que es las ventanas y las paredes [6.1YURI: 349-352/Serranías] (...) Si, aquí se mete el ag...cuando llueve se él, se gotea aquí [indica hacia arriba, justo en el pequeño volado que se encuentra sobre la puerta de la entrada, y que no tiene caída entubada] (...) sí, se gotea para acá (para dentro de la casa) y se mete el agua (...) sí. Porque (no tiene la pérgola de desagüe) no está un poquito más para allá [se refiere a que el volado es muy pequeño] tiene que tener un tubo ahí (pero no lo puso la constructora). Bueno, eso lo puede hacer mi marido pero, le va a poner un tubo para que caiga más pa allá...(porque) no (se lo puso la constructora) (...) Pos también en la otra (parte donde se filtra es), en la, en la cocina. Por la puerta de aquí se mete (en la puerta que da al patio se mete el agua de lluvia) (...) sí (tiene un voladizo muy pequeño igualmente), por lo mismo se mete...mi esposo le pone allí...bolsas (para retener el agua) [6.1YURI: 440-478/Serranías] (...) ee...Pues de la gotera. Pues se mete (el agua) y



pues, estamos dormidos, nos ha tocado y se mete...y pues se oxidan los muebles y así (...) cuando lleve mucho...Sí (es bastante agua y se encharca adentro). Hasta tenemos que sacár así...[La entrevistada señala que saca el agua en botes] [6.1YURI: 885-899/Serranías]

A pesar de todas estas fallas reportadas en la construcción de sus viviendas por parte de los usuarios, un funcionario entrevistado asegura que la vivienda social afiliada más económica y de mayor calidad en la República Mexicana se construye en Nuevo León, dada la gran competencia que ejercen los constructores por ganar las licitaciones de los desarrollos, pero que no por ello todos los constructores tienen buena calidad en su ejecución, por lo que recomienda tener cautela en donde comprar.

...mira, en cuanto a precio y calidad, te voy a decir que Nuevo León, en Nuevo León; es la vivienda más económica que hay ¿porqué? No porque sean...este "Madre de la caridad (los constructores)", (sino) porque ya hay tanta competencia, que no hay en otro estado. O sea, no hay un estado que tenga, que concentre a tantos desarrolladores como aquí (en Nuevo León). Entonces, eso ha hecho que los precios bajen, pero también ha hecho que la calidad suba. Porque una, una ventaja competitiva es dar mejor casa, etc. ¿No? O sea, entonces...De hecho las, los conjuntos de Infonavit premiados, como de más calidad, siempre...casi son de Nuevo León. Y el precio, por metro cuadrado de vivienda, estamos quince por ciento abajo que el resto del país...(por lo que el resultado en general para el usuario) es mejor (...) (pero en cuanto al bienestar social derogado por esa vivienda) es depende, porque hay de todo. Yo no puedo generalizar que todos (los constructores) son buenos ¿verdad?. Entonces ¿donde hayas comprado? Tienes que saber dónde comprar [6.1FUNCIONARIO-2: 838-872]

Otro funcionario entrevistado, asegura que el problema de la falta de calidad en la construcción de las viviendas viene por el esquema de cuando los promotores inmobiliarios del Infonavit presionan, y el Instituto al empezar a operar como banco se olvida por completo de la calidad de la vivienda, donde el gobierno y los sindicatos adoptan un plan pasivo. Revela que las constructoras buscan lograr la mayor rentabilidad haciendo viviendas respetando las normas que establecen las leyes, y que si las viviendas presentan deficiencias es porque se necesitan mejores normas y leyes.

Hoy día, al menos hasta hace unos meses ¿verdad? El Infonavit era un organismo que operaba como banco. Ahora, dicho esto, se llegó un poco al extremo ee...De ee...de olvidar por completo la calidad de la vivienda, y eso no es un problema de la política liberal, eso es un problema probablemente...de la presión que estuvieron haciendo los promotores inmobiliarios dentro del Infonavit. El Infonavit al igual que el Fovissste, tienen una administración tripartita, dónde está: el sector patronal, el sector gobierno y el sector social. El sector social, los sindicatos pues...se han vuelto un poco pasivos. El sector gobierno, como te digo, nada más da ciertas opiniones. Entonces, el sector patronal, está formado por: los industriales, los constructores y los desarrolladores. Entonces, estos dos (los constructores y los desarrolladores) estuvieron presionando mucho, para que Infonavit no le pusiera demasiada atención a los aspectos cualitativos, pero no es un tema neoliberal, incluso nosotros (los urbanizadores) insistimos en que una política neoliberal...debe de cuidar la calidad ¿porqué? Porque si tu cuidas la calidad de la vivienda, vas a cuidar la calidad de la hipoteca...y si tú tienes una hipoteca de calidad, la gente te va a pagar; y si la gente te paga, tu sistema neoliberal funciona ¿qué pasa cuando la calidad disminuye? disminuye la calidad de la hipoteca, la gente abandona la vivienda y te deja con viviendas no pagadas. Entonces, como te digo, el tema de la calidad ee...es un tema que tiene que ver...que debe de formar parte del círculo neoliberal [6.1 FUNCIONARIO-1: 705-760]



Las repercusiones que dichas fallas en la mala construcción han venido a causar en la salud de las familias usuarias de la vivienda fueron testificadas por los propios usuarios entrevistados. Ellos declaran que viven de manera insalubre porque dichas filtraciones causan hongos altamente persistentes que provocan constantes enfermedades respiratorias en los miembros de la familia, sin que la constructora se haga responsable de las reparaciones argumentando que ha vencido la garantía para su atención.

Sí, de hecho aquí esta hay...demasiada humedad (en muros interiores)...Porque todas (las paredes) se "honguean" (se llenan de hongos). O sea, no...Es, pues es un desastre [6.1MARIANELA: 494-501/Portal Santa Rosa] (...) pues (la salud) es...vivimos todos enfermos, por la humedad (que se filtra en los muros) [6.1MARIANELA: 533-540/Portal Santa Rosa]

...lo que pasa este es que cuando nos las entregaron. Mire...están todas cuarteadas, todo esto. Todas, de todas las casas...ahí [una parte específica que estamos observando] no se ve, porque acabamos de pintar; pero de allá, haga de cuenta que cuando hay unas buenas lluvias, por el cuarto de ellos (sus hijos), y por el cuarto mío, entre las paredes se nos mojó todo (...) Si fuimos y reclamamos a...a los de las casas...(la constructora encargada), y nos dijeron que no, que ya no tenía garantía, y dije: "Ay...Dios mío" [lo dice muy afligida y molesta], pero eran unas goteras enormes. Se nos metía..."Charcotes". En el cuarto de ellos (sus hijos) más; el mío como que se le...y de hecho se ve así, como "hongo", porque donde se está trasminando el agua...La verdad [está muy molesta] (...) Y uno pinta y se ve la "manchota" (de hongo) ahí (...) Sigue la mancha (aunque hago lo que sea). Yo les pinto en el cuarto de ellos, hasta..."Ay...Se ve tan asqueroso de que uno está ahí limpiando, y hasta le hacemos con el jabón, y se ve negro ahí; donde ya, ya quedó «hongueado»" (...) (afecta) a la (salud) de ellos (mis hijos) por lo de la respiración, como huele lo del...a humedad, a feo, "sí". Y sí les pinto (los muros), les digo: "ah ¿sabes qué? vamos a hacer esto", y más que todo, porque por los niños (mis hijos), le digo que yo la tengo malita [su hija la que está presente]...este eh... Y sí, sí me molesta eso, pero pues dijeron (en la constructora) que ya no había...este, nada que hacer, que ya nos las habían entregado (las casas) y así...[6.1LIDIA: 458-518/Serranías]

Al hablar sobre la diferencia entre la vivienda social (dirigida a quién no puede acceder a un crédito de interés social) y la vivienda social afiliada (adjudicada a crédito a beneficiarios adscritos al sector formal del empleo), un funcionario entrevistado asegura que los usuarios de vivienda social afiliada no tienen de que preocuparse porque vivir en sus casas significa estar seguro y protegido, dado que sus casas están hechas de block, tienen puertas formales y no se les mete el agua; a diferencia de las viviendas sociales (a cargo del Instituto de la Vivienda, Sedesol, Fonhapo), que se construyen con menos recursos y el resultado es de inferior confort. Argumento que resulta contrario a los testimonios de los usuarios de vivienda social afiliada de las colonias del estudio, donde hablan con precisión sobre los problemas de las fallas en la construcción que resultan en la insalubridad en que viven.

Pues ¿si está bien construida? (la vivienda), mira...¿de qué la protege (a la familia que la habita)? De las inclemencias del tiempo ¿si está bien construida?...¿Si está hecha con puro block? Como hay muchas construcciones aquí en Nuevo León, (más bien) en Monterrey. En tiempo de lluvia, se humedecen los muros, y esa humedad produce enfermedades a los niños, y esos niños enfermos le cuestan al Estado...Entonces, yo hice una vez una campaña del Instituto de la Vivienda; le pedí yo a (el gobernador de ese momento en Nuevo León) diez millones de pesos que me dieron de presupuesto "no usarlos". Porque, me dieron diez



millones de pesos, que me pareció tan ridículo (por el poco dinero que representaba), que le dije al gobernador: "(Señor) Gobernador, prefiero que no me den el presupuesto, yo genero recursos (para lo que se requiere) de este Instituto, pero esos diez millones de pesos (que usted me entrega), los quiero destinar a una campaña de ponerle zarpeo y afine (acabado de mortero en muros) exterior, a todas las casas que yo vea con block (en los muros) ¿para qué? Para que te ahorres (el Estado) veinte millones (de pesos) en salud, o más"...entonces, una casa bien construida...de entrada, te da salud [6.1FUNCIONARIO-2: 1307-1345] (...) (el habitante de una vivienda social afiliada) está...va a estar seguro y protegido ¿porqué? Porque no se mete el agua, tiene ventanas, tiene puertas (...) (porque) yo te puedo enseñar puertas de casas (de esas viviendas que no son de interés social) aquí, no...Que no son de África, ni son del sur del país, ni del sur del estado (de Nuevo León), (sino) en el municipio de Monterrey (...) (y) no, en el municipio de Monterrey. O sea, más allá (más céntrico)...donde la puerta, es una colcha. Y la ventana, no hay. Entonces, si hace mucho calor...Ok. El problema es cuando hace mucho frío, no hay como taparla [6.1FUNCIONARIO-2: 1346-1372]

## 6.2 Fallas en el uso

Como alternativa a las fallas en la construcción documentadas en el punto anterior (sub categoría 6.1), se plantea el posible uso incorrecto (sub categoría 6.2) que los usuarios pudieran hacer en las instalaciones de su propia casa, y que con ello la vivienda no significara la protección para gozar de un ambiente saludable que provea las condiciones necesarias para evitar el daño grave de sus ocupantes, tal como lo indica el modelo teórico de necesidades humanas para la medición del bienestar planteado por Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012).

La mayor parte de los usuarios de vivienda entrevistados en todas las colonias, no manifiestan en sus argumentos algún uso indebido de las instalaciones de la casa que les represente condiciones de riesgo que pueda causar daño a sus ocupantes excepto por dos argumentos que involucran un material o un diseño inapropiado de la construcción, no tanto el que se use indebidamente.

Si. Si, hemos tenido (problemas con el piso de cemento pulido). Los niños más...eh...Cuando el piso está mojado, húmedo...Las chancitas que traen a veces, este...están muy resbalosas, y si se han caído [6.2MIREYA: 714-730/Paraje San José]

A (le daría prioridad a rediseñar) la cocina...¿porqué?...porque de repente pasan los niños, y ya sea que vayan a mover la...alguna cacerola y se la echan encima, y algo así...Y así ya no; ya tendría yo mi espacio, y ellos su espacio de...de la cocina para allá [6.2FALLAS-EN EL USO] [4VICTORIA: 458-469/Paraje San José]

## Resumen de la categoría 6.EVITAR EL DAÑO GRAVE

A pesar de las declaraciones efectuadas por un funcionario entrevistado en el sentido de que el hecho de ocupar una vivienda social afiliada, significa a sus moradores seguridad y protección por estar construida con materiales sólidos como el block de concreto, así como contar con puertas y ventanas formales; motivos por los cuales no es posible que se les "meta el agua", los testimonios de los usuarios de vivienda social afiliada entrevistados, son abundantes en apuntar lo contrario; declarando fallas (sub categoría 6.1) que no solamente causan daños en los acabados y filtraciones que provocan encharcamientos internos en periodos de lluvia, sino



también efectos dañinos a la salud de las personas que la ocupan, motivo de dichas afectaciones.

Los argumentos contrastados entre los entrevistados (autoridades y usuarios), permiten asegurar para esta investigación que no se cumplen las condiciones para considerar a las viviendas del análisis como proveedoras del bienestar en la salud de quienes las ocupan, apoyados en el modelo de necesidades humanas para la medición del bienestar planteado en el modelo de Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012).

Otro funcionario entrevistado admite la falta de calidad en la construcción de algunas viviendas, opinando que su causa radica en el esquema de la presión que en su momento ejercieron los promotores inmobiliarios a las instituciones de vivienda social afiliada en el país, y por ello específicamente el Infonavit empezó a operar como banco, olvidando por completo la calidad de la vivienda ante la actitud pasiva tanto de sindicatos como gobierno en México. Añade que las constructoras encargadas de los desarrollos de vivienda social afiliada siempre buscarán lograr los mejores rendimientos de su inversión, pero respetando las normas y leyes establecidas para su accionar, con lo que considera que si las viviendas presentan deficiencias en su construcción es porque se necesitan mejores normas y leyes para corregir esos errores en el futuro.

Los usuarios declaran que el uso cuestionable (sub categoría 6.2) de las instalaciones en sus viviendas, se debe principalmente a la instalación de materiales inadecuados y a diseños que presentan algún riesgo que han dejado las constructoras, con lo que no puede catalogarse como *mal uso de los usuarios de la vivienda*.

## 7. BIENESTAR EMOCIONAL

Esta categoría analiza la percepción emocional en el uso y posesión de la vivienda por sus propios moradores. Se compone de modo axial, por dos sub categorías que son: 7.1 Sensación de orgullo (percepción de satisfacción y orgullo, que les proporciona el ser poseedores y usuarios de su vivienda.), y 7.2 Sensación de decepción (percepción de arrepentimiento o carencia emocional, que les proporciona el ser poseedores y usuarios de su vivienda.)

### 7.1 Sensación de orgullo

Dentro del modelo de calidad de vida, propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), los indicadores subjetivos necesarios para alcanzar el bienestar, requieren que la vivienda permita la satisfacción con la vida, sensación de autoconcepto y ausencia de sentimientos negativos.

Uno de los funcionarios entrevistados, relató un caso ficticio para destacar la importancia que tiene la sensación de autoconcepto que la posesión permanente de una vivienda propicia en el ánimo de un ciudadano en México. Explica que en el momento que se le infunde a un mexicano el sentimiento de pertenencia de su país por medio de la política de vivienda social, la sensación de orgullo le confiere bienestar y le significa superación.

...imagínate una persona que se vino del sur (del país), y se vino a vivir aquí a buscar un trabajo para el cual no está calificado, no hay ese trabajo. Este (sujeto), llegó a una colonia de posesionarios en las márgenes del río, y pues con cartones y tablitas; y del mercado de abastos sacó unas jaulas de madera, hizo una casita (con todo eso). Esa persona, no tiene



ninguna seguridad de que se va a quedar ahí, aunque es su casa, no la siente muy propia, porque pueden venir dos personas y se la llevan; una "persona" que se llama huracán, o puede venir la autoridad y también se lo lleva (esa casa) porque está ilegalmente ahí. Entonces imagínate que esa persona tiene un hijo, y que ese hijo lo quiere inscribir en una escuela cercana ¿qué va a contestar cuando le digan? ¿Dónde vive su hijo? Y no tiene calle (en donde está la casa). O sea, allí abajo del (árbol) huizache, en donde está una piedra blanca, en el siguiente jacal que está ahí. Hasta pena les va a dar (mencionar el domicilio), mejor ¿sabes qué? No lo llevan (a la escuela) ¿por qué no lo llevan? Porque no tienen una seguridad de que le van a decir al niño, lo van a ilusionar con la escuela, que a lo mejor (la casa) no va a durar un año, porque a lo mejor vino una tormenta y se la llevó, o vino la autoridad (y se las quitó). Pero cuando tú a esa misma persona, le das una casa, pie de casa, terreno, un espacio; te lo voy a decir cómo lo digo en muchos ejemplos... Le das una acción de este país, de esta compañía, de esta empresa que se llama "país". Y le das una acción que mide seis (metros) por quince. Y ya está al tú por tú contigo. Ya es propietario y es accionista, o copropietario de nuestra ciudad, o copropietario de nuestro país, de nuestro estado, de nuestro país. Ya su nivel y su estatus, es otro. No es un desarraigado, es alguien que es igual que tú, aunque tu tengas una casa de 600 metros (metros cuadrados), él tiene una casa chiquita pero la tiene. Entonces, como ya sabe que no va a salir de ahí, sí puede ir al escuela, y sí le dicen ¿dónde vive su hijo? Pos, en la calle Plutarco Elías Calles número 624. Orgullosamente, es la (casa) de él. Entonces el muchacho ese, que con dos caminos, con las dos alternativas; en una no va a estudiar, y en otra si va a estudiar [7.1 FUNCIONARIO-2: 207-275]

Dentro de la información recolectada en las entrevistas a los usuarios de vivienda, se mencionaron cuatro calificativos positivos de sensibilidad correspondientes a la sensación de autoconcepto y satisfacción con la vida en relación a su vivienda que fueron: *sensación de orgullo, de apropiación de la vivienda, felicidad y bienestar*. Éste último solamente mencionado por una sujeto entrevistada.

Las razones explicadas por los usuarios de vivienda que motivaron la sensación experimentada fueron mencionadas exclusivamente para cada una de ellas, sin repetirla en alguna otra. Lo que deja ver que los entrevistados tienen muy clara la sensación que les provoca la experiencia de vida en su vivienda y por lo tanto, también apoya la consistencia de la información.

Los tres primeros conceptos mencionados (sensación de orgullo, apropiación de la vivienda y felicidad) que fueron abordados en los argumentos de los sujetos en todas las colonias del estudio, coinciden en la opinión de todos los entrevistados de manera consistente. Los sujetos experimentan una *sensación de orgullo* de vivir en su casa porque es propia; porque ella y su marido lograron adjudicarse el crédito; porque se sienten cerca de pagarla totalmente y porque les ha costado mucho sacrificio. Es posible determinar con base a los argumentos, que el ser propietarios de la vivienda les confiere una fuerte sensación de orgullo a los usuarios entrevistados, lo cual corrobora la opinión aportada por el funcionario entrevistado quien asegura que el grado de seguridad de la propiedad en México le confiere al ciudadano una sensación de orgullo y de igualdad con cualquier otro.

A diferencia de la sensación de orgullo, los entrevistados *sienten la casa como propia* por las vivencias que han tenido en el transcurso de vivir en ella. Mencionan que el trato con los vecinos y sus amigos; el decidir vivir ahí con su marido y haber tenido a sus bebés, hacen que le hayan ido agarrando cariño a la vivienda.



En el calificativo del autoconcepto de sentir la casa como propia, puede distinguirse —a diferencia de la sensación de orgullo— que los moradores de la vivienda experimentan más la sensación de manera emocional en forma de cariño por el inmueble, que el de pagar un crédito por obtenerla; como el escenario que va marcado los acontecimientos acumulados en el transcurso del tiempo que han vivido ahí. Aunque los moradores están conscientes de que aún falta por pagar el crédito, la sensación de propiedad se fundamenta mayormente en una situación de cariño emocional.

Relativo a la satisfacción con la vida, proveniente del modelo propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), dentro de los indicadores subjetivos para lograr el bienestar, los sujetos entrevistados manifiestan que la vivienda les proporciona *felicidad*: porque tienen un lugar en donde nadie los puede molestar; porque el dinero que invierten en el crédito es para pagarla y así no tiran el dinero; y porque en ella tienen posesiones humildes pero que cumplen lo que necesitan. Analizando los argumentos, es posible deducir que la felicidad provocada por la vivienda, tiene como raíz el que les provee de autonomía a sus moradores y que cumple su nivel de expectativa subjetiva en cuanto a posesiones materiales.

La única mención de *bienestar* directamente manifestada por uno solo de los sujetos entrevistados, presenta una mayor relación con la ausencia de sentimientos negativos que los positivos de autoconcepto y satisfacción con la vida dentro del modelo de Barranco-Espósito y otros (2010). La entrevistada asegura que siente bienestar de vivir en su casa, porque ahora *ya no vive en "tejabanos"* prestados, los cuales le traían una serie de problemas de varios tipos a sus hijos y a todos los miembros en su familia.

Este ... Es como le digo, yo siento bienestar que mis hijos estén contentos, que estén cómodos, que no estén ahí...por decir, yo los tenía chiquitos sufriendo, rentando en una parte o en otra. O vivíamos en un tejaban, porque llegamos a vivir en un tejaban.... y sentíamos, por eso le digo que me da mucha felicidad tener mi casa. O cuando yo vivía con mis papás, todo era de lámina y se nos metía el agua por todos lados...Y el frío, entonces haga de cuenta que yo si lloraba, decía yo: "ay no, yo un día que tenga mi casa le voy a dar tantas gracias a Dios"...y tenía a mis hijos sufriendo a veces con frío, tapábamos así entre la lámina, porque entre ee...Era, mi hermano me había prestado un terreno y mi otro hermano me hizo un tejabancito. Era (de) pura madera con lámina [lagrimas en la entrevistada], por eso se me metía el agua por todos lados. De hecho, se me descompusieron dos teles donde caía el agua. Pero uno ¿qué hace? A proteger a tus hijos. No, no a la tele [7.1 LIDIA: 1207-1238/Serranías]

En el argumento es patente la relación del bienestar con la provisión de condiciones mínimas de vida, tanto materiales; condiciones de vivienda protectora física, como inmateriales; ausencia de seguridad en la propiedad que provea la sensación de orgullo en igualdad con cualquier otro ciudadano. Condiciones que provienen de poseer un inmueble de condiciones físicas estables y permanentes como las que ofrece una vivienda social afiliada.

## 7.2 Sensación de decepción

En esta sub categoría se analizan los argumentos que tienen relación con la sensación de sentimientos negativos, para encontrar si existe una parte antagónica dentro de los indicadores subjetivos en el modelo de calidad de vida propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), como obstáculo para que la vivienda permita la ausencia de dichos sentimientos.



Cuestionado en la entrevista al respecto de la salud que propicia la política de vivienda social mínima y su ubicación en los desarrollos de vivienda social afiliada, un funcionario asegura que por el contrario, la ubicación de los nuevos fraccionamientos no le ha representado salud a las familias sino que ha provocado fuertes rupturas en los lazos familiares.

La (vivienda social mínima y su ubicación, no favorecen la) salud de las familias... "No". O sea, si ves ¿la salud de las personas o la salud a las familias? (...) Al contrario, es lo que te decía; o sea, es la ubicación que ha venido teniendo en los últimos años, ha venido generando fuertes rupturas familiares, de los lazos familiares [7.2FUNCIONARIO-1: 1072-1085] (...) Pero (la vivienda social afiliada en la protección) en cuanto a la...la estructuración y...digamos la...los lazos familiares...Este eh...al contrario (los padres trabajan lejos de la casa la mayor parte del tiempo y), los afecta porque...porque no ayuda a que haya una cercanía entre los miembros de la familia [7.2FUNCIONARIO-1: 1097-1106]

En los argumentos de tres entrevistados —uno de cada colonia analizada— se encontraron evidencias de esa ruptura con mayor especificidad en el origen de esa ruptura familiar que la explicada por el funcionario público entrevistado. En el factor común que comparten los tres testimonios, las amas de casa coinciden en declarar que no les gusta la vivienda; que la compra la hicieron sus respectivos maridos sin su consentimiento; y que las razones que impulsaron a sus maridos a la compra fueron motivos puramente de conveniencia personal, entre los que se encuentra la cercanía de la ubicación de la vivienda con las casas de sus parientes sobre todo la vivienda de su mamá.

...yo no (siento orgullo de vivir en esta casa). Para mí, la verdad no (representa orgullo)..., no me gusta...pues es que no me gusta (...) a él (mi marido), sí...sí (él se siente orgulloso), yo no (...) Porque (la casa) es de él ... él la está pagando, pero yo no [7.2MARIANELA: 679-694/Portal Santa Rosa] (...) no (le provoca felicidad a mi familia vivir en esta casa), es que ellos (los niños) se quieren ir (a vivir) con su abuelita...Los niños (sus hijos), ellos se quieren ir con su abuela [7.2MARIANELA: 773-789/Portal Santa Rosa]

Como en Navidad, quisiera poner un pino y un nacimiento ¿pero dónde lo pongo?...¿imagínese?...Tenía los regalos arriba de la mesa (en Navidad), que crueldad con estas casas. Es cuando digo: "ay mi marido ¿por qué se encharcó en estas casas tan pequeñas?"...Y es que cuando él vino, yo no las vi [7.2LUCERO: 470-484/Paraje San José] (...) él (mi marido) lo que ya quería (al comprar la casa) era de que; no estar pagando renta, e...lo que caiga y ya cuando viene, casi me da el infarto a mí...que le dije: "nombre si aquí no voy a caber ni yo" [7.2LUCERO: 486-494/Paraje San José] (...) sí, a él sí le gustaba (la casa) porque, porque pues su mamá vive aquí en Valle Verde, o sea dijo: aquí en Lincoln llegó...sí, pero mi mamá vive en Escobedo...[7.2LUCERO: 496-510/Paraje San José] (...) (y aunque mi mamá viviera cerca) No, como quiera no me convence (la casa), pero pues ya que más le podemos hacer (ya la compró mi esposo) [7.2LUCERO: 512-518/Paraje San José]

Lejos (de la casa de mi mamá)... Sí (...) Si (de la familia, de mi marido), de él sí (está cerca)...pues de que tengo a mi mamá muy lejos [7.2YURI: 174-184/Serranías] (...)...Porque pues: "yo no" (estoy feliz de vivir aquí), porque mi mamá está muy retirada y así...Es la única que me apoya, es la única familia que tengo...O sea, aquí...O sea, y la tengo lejos. Y pos él (el marido) si tiene tíos aquí...cercas...familia (...) sí (a él le queda mejor la ubicación), que a mí...(.) Ya hasta mi mamá me dice: "ay...te llevaron muy lejos hija" [7.2YURI: 1294-1313/Serranías]



El argumento básico del funcionario público, en relación a que la ubicación de los nuevos desarrollos de vivienda social han provocado las rupturas en los lazos familiares, es confirmado por las versiones de los usuarios de vivienda entrevistados, pero además éstos últimos aportan datos específicos que ubican la raíz del problema en la imposición –a decir de las amas de casa entrevistadas– del marido a seleccionar una ubicación favorable a la cercanía que guarda la vivienda con sus familiares directos a expensas de la inconveniencia que eso le pueda provocar a su pareja, lo cual nulifica el orgullo; la felicidad; la sensación de pertenencia o el bienestar; que tanto su pareja (mujer) y sus hijos puedan experimentar con el uso de la vivienda.

#### *Resumen de la categoría 7. BIENESTAR EMOCIONAL*

Apoyados en el modelo de calidad de vida propuesto por Barranco-Espósito y otros (2010), en cuanto a que la vivienda debe permitir la satisfacción con la vida, la sensación de autoconcepto y la ausencia de sentimientos negativos como indicadores subjetivos para alcanzar el bienestar, esta investigación encontró cuatro calificativos que fueron manifestados por los sujetos que ocupan las viviendas analizadas durante la investigación, que coinciden con su sensación de autoconcepto y la satisfacción con la vida.

Los cuatro calificativos (sub categoría 7.1) fueron: *sensación de orgullo* (por vivir en una casa que es propia); *apropiación de la vivienda* (en la sensación emocional que les causan las vivencias tales como los amigos y vecinos del barrio, y el haber tenido a sus bebés en esa casa en compañía de su marido); *felicidad* (porque la casa les provee de autonomía y cumple su nivel subjetivo de mínimas posesiones materiales); y *bienestar* (específicamente por ya no vivir en peores condiciones que las que les provee la solidez de la vivienda).

Siendo el primero de ellos (sensación de orgullo), coincidente con la versión de un funcionario público entrevistado así como el motivo que lo provoca en el ciudadano beneficiario de una vivienda social afiliada. Otro funcionario entrevistado destacó la parte negativa en relación a la ruptura de los lazos familiares que provoca la ubicación de los nuevos desarrollos de vivienda social, que también fue confirmado y profundizado con el análisis de los contenidos de los testimonios en las entrevistas de los usuarios de vivienda.

En algunos casos fue manifestado un fuerte y consistente argumento por las amas de casa usuarias de la vivienda, que aseguran sentir decepción (sub categoría 7.2) de vivir en la casa porque además de que no les gusta la vivienda, porque su marido adquirió el crédito de la vivienda sin consultarlas previamente, dado que las razones que lo impulsaron a la compra obedecen a su conveniencia personal en cuanto a la cercana ubicación que la vivienda guarda con sus familia extendida, sin importarles que al mismo tiempo la casa en que ahora viven queda muy lejos de la familia de su mujer, lo cual nulifica –según el argumento de las amas de casa entrevistadas– la posible sensación de orgullo, felicidad, sensación de pertenencia y bienestar, que tanto ellas como sus hijos hubieran podido experimentar.

#### *8. HABITABILIDAD SUBJETIVA*

Esta categoría analiza las sensaciones de privacidad y comodidad que los usuarios experimentan de su vivienda. Se compone de modo axial, por cuatro sub categorías que son: 8.1 Privacidad interna (posibilidad interior de la vivienda de proporcionar aislamiento entre los miembros que la habitan, que les permite privacidad), 8.2 Privacidad externa (posibilidad



exterior de la vivienda de proporcionar aislamiento entre los miembros que la habitan, y el entorno inmediato que les rodea en el barrio, que les permite privacidad), 8.3 Comodidad interna (sensación de comodidad en el interior de la vivienda, tanto en el aspecto objetivo-espacial como el sensorial), y 8.4 Comodidad externa (sensación de comodidad hacia el exterior de la vivienda, tanto en el aspecto objetivo-espacial, como el sensorial)

### *8.1 Privacidad interna*

El estudio sobre habitabilidad elaborado por Landázuri y otros (2004) determina que para que los habitantes de la vivienda obtengan privacidad interna (sub categoría 8.1), se requiere que sus moradores experimenten un sentido de identidad, libertad, pertenencia y orgullo hacia el hogar (espacio preferido y/o símbolos de identidad).

En la opinión de un funcionario entrevistado, dado que las viviendas de interés social son ocupadas en su mayoría por cuatro miembros integrados por: papá, mamá y dos hijos, la privacidad interna que experimentan sus moradores no tiene problemas. Solo las viviendas de 36m<sup>2</sup>, pueden presentar un aspecto negativo en la privacidad, que al ser ampliada en área con un equipamiento mínimo de dos recamaras podría adecuarse al menos para que de servicio a la familia después de los cinco años de vivir en ellas.

pues...mmjm...Yo creo que en términos generales, (la privacidad) no es un problema mayor...Claro, hay, digo todo depende del caso que tomes...Sí tú dices: "oye, ahí viven ocho gentes". La mayoría de las casas estas, son compradas por familias nucleares, al menos en Nuevo León. Probablemente en otros estados "no", pero aquí son compradas por familias nucleares que ee...son papá, mamá y dos hijos chiquitos. Entonces, ahí no hay un problema de privacidad muy fuerte "yo creo" [8.1FUNCIONARIO-1: 1108-1127] (...) Queee...(mi opinión sobre los diseños de vivienda social afiliada de 36m<sup>2</sup>) ee...Pos que son pequeños...los de treinta y seis..¿verdad? (exclusivamente)...Es una pregunta difícil [8.1FUNCIONARIO-1: 1128-1137] (...) Y más por un aspecto de.. privacidad, si no es por un aspecto de... sencillamente dee...espacio para tener actividad ee...y tener tu tiempo para ti ¿no? Ee...Yo creo que un mínimo de una vivienda con dos recamaras, debería ser lo correcto. Esas viviendas de una recamara, que son las de 36 (metros cuadrados), este eh...me parece que, que están muy limitadas en el tiempo (sirven cuando la pareja apenas inicia un hogar sin hijos). A lo mejor, mientras la pareja...son: él y ella, está bien, pero a los cinco años, pues ya les va a generar un problema. Y lo...Y luego dicen: "bueno, pues es que...que evolucionen a una casa mas grande, o que le agreguen una alcoba" [8.1FUNCIONARIO-1: 1144-1172]

El otro funcionario público entrevistado, considera que en la vivienda social, por la falta de espacio y recamaras puede haber desde falta de privacidad hasta promiscuidad por causa de educación y cultura, que en su opinión puede ocurrir tanto en casas de cartón como en viviendas formales, pero disminuye si la casa cuenta con dos o más recamaras.

...pues ahí (en la privacidad interna) es cada caso, pero sí entiendo a lo que quieres ir. Si hay promiscuidad, la puede haber en las mismas casas de cartón que te dije, que en estas casas (de block de concreto), sí la puede haber ¿porqué? Pues por la cuestión cultural ¿por cuánta gente hay? ¿Qué educación tienen? Etc. Pues si la puede haber (promiscuidad), no te digo que no. Pero es más fácil que deje de haberla, cuando tienes dos habitaciones o tres habitaciones, cuando antes (en las casas de cartón) tenías un cuarto grande, sólo. Donde



todos estaban acostados, donde mismo. O sea, puede haber ya menos...Disminuye, vamos a decirlo así [8.1FUNCIONARIO-2: 1398-1421]

Los testimonios de las tres colonias confirman claramente la opinión de los funcionarios, en el sentido de que los habitantes de las casas que tienen dos recamaras diseñadas específicamente como dormitorios, declaran tener privacidad entre sus ocupantes y no tener problemas para aislarse si así lo desean dentro de la vivienda, mientras que los que cuentan con una recamara aseguran sufrir mucho con la carencia de privacidad por tener que compartir una sola habitación para dormir.

Los habitantes entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector, confirman tener privacidad dentro de la vivienda al contar con dos recamaras; que aunque son pequeñas, están diseñadas formalmente como habitaciones para dormir. Los entrevistados de la colonia Portal de Santa Rosa, también aseguran tener la privacidad necesaria entre sus ocupantes, con la salvedad de que en algunas ocasiones no se pueden aislar uno de otro y de quien cruza el pasillo específicamente en la entrada de la habitación diseñada como alcoba, porque ésta no cuenta con los elementos que le den la privacidad requerida.

Todos los entrevistados de la colonia Paraje San José, manifiestan que no tienen privacidad alguna dentro de su vivienda, específicamente porque la casa solamente está equipada con una recamara en la cual naturalmente tienen que pernoctar todos los habitantes de la casa sin importar su edad o género, lo cual hace imposible que alguno de ellos pueda obtener privacidad interna en la vivienda. El testimonio obtenido por una ama de casa, abuelita que vive compartiendo la vivienda con su hija y sus respectivos hijos e hijas, es indicativo del grave problema de privacidad que se vive en el interior.

No hay (privacidad), no la hay, porque ya ve el sentido en que vivimos, no la hay...No nos damos ese lujo...Pos...¿a quién no le va a gustar (tener privacidad en casa), imagínese usted?(...) Sí, que tuvieras tú...Como dice mi (nieto) niño y...El más grandecito...el de mi hija, dice "ama, nos vas a mandar hacer un cuarto allá arriba ¿eh?, porque yo ahí vamos a dormir yo y Pablito" ora su hermanito...y las güercas, [sus hermanas de dieciocho y quince años] "aquí que se queden contigo, aquí van a dormir", así dice...sí...sí dice, y está él chico, tiene doce años, su hermanito tiene tres años, y así dice. Las güercas, pues allá aparte, solitas acá que se queden (...) ¿Las niñas? No...Una ya tiene dieciocho años...y la otra va a cumplir quince, y una...casada ya, pero pues ella vive aparte ya (...) Sí, pues sí (se necesita mucho una recamara más) porque ya ve ellas también pues ya van pá arriba, ya están grandes, como quiera también dicen: "no pues todos dormimos aquí", y sí, pues como quiera, haga de cuenta, pues sí nomás o menos, porque entre la cama y el, un roperito que tiene mi hija, es de los güercos, y el otro acá. Pos haga de cuenta, los sí...los están haciendo ahí donde dormimos [8.1PILAR: 693-735/Paraje San José]

Apegando el análisis de los testimonios tanto de usuarios de vivienda como de funcionarios entrevistados, al estudio sobre habitabilidad elaborado por Landázuri y otros (2004), se puede determinar que los moradores de vivienda social afiliada entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector experimentan la privacidad interna (sub categoría 8.1) requerida en el modelo del mencionado estudio, seguidos de la colonia Portal de Santa Rosa quienes lo obtienen en menor medida; ambos por manifestar contar con el sentido de libertad y pertenencia que les permite el vivir ocupando dos recamaras diseñadas formalmente y una recamara más una alcoba, respectivamente en sus viviendas.



Esta investigación determina que los moradores entrevistados de la colonia Paraje San José, no gozan en lo absoluto de privacidad interna apegado al modelo del estudio propuesto por Landázuri y otros (2004), al manifestar que no tienen ninguna libertad y sentido de pertenencia dentro de la vivienda, teniendo que compartir una sola recámara dentro de la casa.

## 8.2 Privacidad externa

El modelo del estudio sobre habitabilidad de Landázuri y otros (2004), especifica que los usuarios de la vivienda tienen privacidad externa (sub categoría 8.2) cuando sus ocupantes sienten agrado y libertad percibidos por ella; que se logra al ejercer la posibilidad de controlar la interacción deseada así como evitar la no deseada dentro de la vivienda con las visitas, los invitados y los extraños.

La única sensación manifiesta de control en la interacción ejercida por los usuarios de las viviendas entrevistadas, fue la del agrado que experimentan al sentirse en independencia de sus padres, tanto en el espacio vital que les aporta ocupar una vivienda propia, como la económica al encargarse por sus propios medios de realizar los pagos correspondientes a su crédito. Los sujetos entrevistados no manifestaron ninguna otra situación de la que tuvieran control en la interacción con agentes externos como visitas, invitados, extraños o vecinos. Siendo éstos últimos los sujetos que más menciones merecieron como elementos de la interacción externa a su vivienda.

Aunque hubo algunas opiniones encontradas, en general la mayoría de los argumentos de los usuarios de vivienda entrevistados de las colonias Portal de Santa Rosa y Serranías 1er. Sector, coincidieron en manifestar niveles de molestia en el ruido que generan los habitantes de las casas vecinas, mientras que los entrevistados en la colonia Paraje San José, argumentan que si los vecinos y ellos mismos generan mucho ruido durante el día y la noche, éste no les resulta perjudicial ni les provoca alguna molestia; una sola vecina entrevistada de esa colonia menciona que le molesta más la forma en que una vecina le grita a su hijo durante el día que el ruido que se genera en el barrio.

Los testimonios con más elementos de molestia en las entrevistas de sujetos usuarios de vivienda por quejas del ruido excesivo y en ocasiones calificado de abusivo por parte de los vecinos, se registraron en la colonia Serranías 1er. Sector, donde una usuaria considera que es un abuso de parte de los vecinos, porque ella y su marido son personas que trabajan y los ruidosos no respetan el descanso al que tienen derecho para poder cumplir con su labor diaria en el empleo.

ee...Vecinos, pues...sí oiga, sí, a veces sí (son muy ruidosos)...Le digo, dan mucho gorro. A veces que estamos acostados, a veces las dos o tres de la mañana, están con su ruidazo...bárbaro. Y a veces uno que quiere descansar, no se diga, las personas que trabajan, quieren descansar y pos...Ellas (las personas ruidosas) se ponen, hacen su ruido hasta las dos o tres de la mañana, y al siguiente día..."Escueto, solito" (muy quietecitos), sin ruido y sin nada [8.2PETRA: 979-993/Serranías] (...) no (denuncio a los vecinos con las autoridades)...ee...Bueno, a lo...la primera (razón) es porque, pues nosotros tratamos de hablarles con palabras...O sea, supuestamente "hablar". Ya, sí no entienden, sí siguen así, de la misma manera pues entonces ya no nos queda otra alternativa, más que denunciar (...) ee...Pues sí (son abusivos)...pues sí, yo digo que son abusivos de esa manera, porque sí saben que somos vecinos y están descansando muchas personas, pues es para qué



pensaran ¿verdad? como vecinos...No hay que hacerle ruido al Señor, o a la Señora, porque trabaja [8.2PETRA: 994-1014/Serranías]

En el mismo barrio de la colonia Serranías, en contraste se produjeron testimonios que contienen el argumento de que algunos vecinos "delicados", no soportan que les sean bloqueadas sus cocheras con los automóviles de las visitas que algunos sujetos entrevistados requieren al tener una reunión en su casa.

...no (los vecinos no son ruidosos), se me hace que nosotros somos los ruidosos [sonora carcajada] es la verdad, es que ponemos música, porque tenemos un convivio, porque somos bastantes en mi casa, y vienen, y...Pero no, no se han quejado tampoco (los vecinos) [8.2LIDIA: 902-910/Serranías] (...) nada mas (es molesta) la vecina de mi mamá; que mi mamá vive en seguida (aquí de mí), porque le molestaba que pusiera mi hermana el coche (bloqueando su cochera)...y es la única (vecina que se queja por eso), porque por ejemplo nosotros a veces enfrente (tapamos cocheras con el carro y no se quejan los vecinos) y allá, porque le digo que somos bastantes (de mi familia extendida); hermanos, aquí todos traen sus coches y...casi nombre, llenamos la cuadra aquí, y sí se molesta (esa vecina); nomás ella, las demás no...con aquella (otra vecina, le pongo el carro y...): "oiga seño.. ¿sí puede mover el carro?, Porque me voy a mover" [y la entrevistada le contesta]: "Ah claro que sí", [y la vecina le contesta] "vuélvalo a poner" o sea, nada más...Todo normal, o sea, no es queja (de los vecinos); de que: "ay esta vieja ya me puso su coche"...No. Pero aquella Señora (la vecina a la que sí le molesta) sí [8.2LIDIA: 912-942/Serranías]

Un funcionario público entrevistado, aporta de su experiencia un caso que pone de manifiesto que la problemática en la relación de los vecinos, se trata en ocasiones de barrios que se componen de gente que no posee el nivel de cultura necesario para convivir en sociedad, al grado de tener que enseñarlos a convivir con el resto de las personas cuando no distinguen los límites para respetar lo que les pertenece a ellos y lo que es de otra persona.

...mira, (la privacidad entre vecinos) vuelve a ser un tema cultural. Te voy a dar un ejemplo, con el (huracán) "Alex" hicimos un fraccionamiento de 1,400 casas en Escobedo. Muy bonitas casas. Casas que en el mercado se venden en 200, 000 pesos. Se las dimos (a los beneficiarios), (que) tenían que pagar nada mas 30 mil pesos a cinco años. Pero casas de 200,000 pesos (...) Pero ¿de dónde sacamos ese mercado? Era la gente que estaba en las márgenes de los ríos; sin cultura, que tenía marranos, que tenía esto, que tenía lo otro. A mí me quedó una tarea pendiente, que yo intenté, pero no me dieron los recursos para hacerlo, y me costaba tres millones de pesos. Costaba, prácticamente...Ee...mil pesos por beneficiario; es *culturizar* a esa gente, a que sepa...enseñarla a vivir en convivencia, en convivencia social con todos los vecinos. Porque no estaban acostumbrados, porque no tenían esa cultura, porque no sabían lo que es el respeto, lo que es, el prohibirse que hasta aquí es mío; o sea, estaban ahí nada mas así...aventados. Entonces, debe venir algún programa, sobre todo los programas sociales y los programas de rescate de damnificados y todo eso; casi, casi debería de venir, con una obligación de un curso, que son seis meses a un año, de involucrar a todos y enseñarlos a convivir. En un centro comunitario, donde les tienes que dar este...*educación urbana*, vamos a decirlo...para llamarlo de una forma. No existe, porque muchos hacen las cosas nada más, y se avientan y "ya"; se acabó, banderazo, el gobernador salió en la foto y vámonos [8.2FUNCIONARIO-2: 1436-1484]

En los contenidos de los argumentos tanto de la colonia Serranías 1er. Sector, como de Portal de Santa Rosa, es notorio el contraste entre los testimonios de gente que considera ser molestada al grado de nulificar su privacidad externa injustamente (sub categoría 8.2), como



Apegados exclusivamente a la teoría que surge y se construye del terreno con los datos propios de los usuarios de vivienda en una colonia específica del estudio (Strauss y Corbin, 1990:14); omitiendo la aplicación del modelo sobre habitabilidad de Landázuri y otros (2004), se admite que únicamente los sujetos entrevistados en la muestra recolectada en la colonia Paraje San José, aseguran que sin controlar la interacción con los vecinos no experimentan molestias por el ruido producido tanto por ellos como los habitantes del barrio a cualquier hora de la noche.

En otro dato de observación recolectado en el terreno dentro del contenido de las entrevistas, se pudo constatar que la mayor parte de los usuarios en todas las colonias del estudio, realiza prácticamente todas sus reuniones con familia extendida en el espacio abierto asignado para la cochera de su vivienda, sin que esto les parezca que el evento se efectúa de manera pública. Se percibe en sus argumentos que aunque la "fiesta" se realiza en el espacio totalmente abierto de la cochera, está bien entendido para ellos y los vecinos, que los únicos invitados son los miembros de la familia, sin que eso le moleste a nadie.

### *8.3 Comodidad interna*

El modelo de habitabilidad de Landázuri y otros (2004), requiere que los miembros de la familia que ocupan la vivienda disfruten de una percepción de espacio suficiente para el cómodo desplazamiento de sus actividades, así como una sensación benéfica en el uso de escaleras, pasillos y vestíbulos; en general debe haber dentro de la vivienda una sensación de comodidad, funcionalidad, amplitud y organización percibida por sus habitantes, para que sea considerada como proveedora de la comodidad interna necesaria (sub categoría 8.3).

Los testimonios de los entrevistados con respecto a la comodidad interna (sub categoría 8.3) que experimentan sus ocupantes fueron en general muy consistentes y claros en cada una de las colonias del análisis, pero difirieron de una colonia a otra. En el caso de la colonia Serranías 1er. Sector, los sujetos entrevistados aseguran que el uso de sus viviendas les parece cómodo si se toman algunas medidas de organización por parte de los miembros de la casa; en la colonia Portal de Santa Rosa, se presentaron algunas opiniones encontradas en cuanto al diseño de la casa, pero en general les parece que la casa es cómoda a excepción de la alcoba, porque en ella no se pueden instalar los elementos que le dan privacidad como puerta y closet; y los habitantes entrevistados de la colonia Paraje San José coinciden totalmente en opinar que ningún espacio de la casa es cómodo y que por el contrario, para ellos toda la casa es incómoda.

Específicamente los entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector, identifican los espacios internos de sus viviendas como pequeños pero cómodos, exceptuando los pasillos y la cocina. Para el caso de los pasillos coinciden en afirmar que el conseguir la comodidad es "cuestión de acomodar" lo que tengan ahí para poder eliminar el problema; mencionan que la cocina es pequeña y presenta problemas serios de funcionalidad cuando se pretende que se encuentren dos o más personas trabajando conjuntamente. Afirman que es posible recibir visitas de manera cómoda siempre y cuando sean recibidas en el patio.

En la colonia Portal de Santa Rosa, hay opiniones encontradas en cuanto al diseño de la casa cuando unos sujetos consideran que el diseño de la vivienda es bueno y otros dicen que es malo; los que afirman que el diseño es bueno consideran cómoda a la vivienda y viceversa. En lo que todos concuerdan es que aunque la casa es chica resulta cómoda en el grado en que las



habitaciones pueden contener lo básico necesario; el argumento general utilizado es "le cabe lo que le tiene que caber". Otra incomodidad reportada es la alcoba, por motivo de que no puede ser instalada la puerta ni el closet, y que su espacio será insuficiente cuando los hijos crezcan. Tampoco la casa les parece cómoda al momento de recibir visitas.

En la colonia Paraje San José, la opinión unánime de los sujetos entrevistados es que la casa es incómoda en todas y cada una de las áreas que la componen. Las razones principales se enfocan en lo reducido del espacio, motivo por el cual "todo estorba", y cuando se reciben visitas la incomodidad que se vive es descrita por ellos mismos con el argumento de pasársela "trepados unos arriba de otros".

Analizando la información vertida por los testimonios en las tres colonias del estudio, se encuentra una asociación muy directa de la comodidad e incomodidad descrita por los sujetos con dos condiciones físicas que son el espacio y la cantidad de miembros de familia que lo comparten. En las viviendas de la colonia Serranías 1er. Sector se reportan los más altos niveles de comodidad interna, cuando en promedio también son ocupadas por las familias de menos miembros y son las viviendas de mayor extensión en área (51m<sup>2</sup>); los testimonios de total incomodidad en el uso se reportan en la colonia Paraje San José, que registra el mayor promedio de miembros familiares que las ocupan, con menor área de vivienda total (36m<sup>2</sup>); y en cierto grado se podría justificar el encuentro en las opiniones de comodidad interna reportadas en la colonia Portal de Santa Rosa, dado que los sujetos entrevistados que aseguran que la casa es cómoda provienen de familias con menos ocupantes, en tanto que por el contrario, los que afirman experimentar incomodidad son los que cuentan con más miembros en la familia, a pesar de que ambos utilizan la misma extensión de área útil en la vivienda (42m<sup>2</sup>).

Aunque con un nivel básico de comodidad reportado por los usuarios de vivienda entrevistados, se determina que correspondiente al requerimiento del modelo de habitabilidad propuesto por Landázuri y otros (2004), la colonia Serranías 1er. Sector cumple el requerimiento mínimo necesario de comodidad interna, mientras que las viviendas de la colonia Portal de Santa Rosa, presentan algunas carencias al respecto sobre todo en el área específica de la alcoba para ser consideradas como proveedoras de comodidad interna; y se determina que mediante el modelo descrito, las viviendas de la colonia Paraje San José son totalmente incómodas en su interior a decir de sus moradores.

#### *8.4 Comodidad externa*

El modelo de habitabilidad propuesto por Landázuri y otros (2004), menciona que para que la vivienda provea la comodidad externa apropiada en sus ocupantes, es necesario que sus moradores no experimentan niveles negativos de tensión emocional generados en la casa ante estímulos como la ausencia de orden o tranquilidad proveniente del exterior.

El grado de comodidad externa (sub categoría 8.4) o su contraparte referido a la habitabilidad que proviene del estímulo generado por el vecindario, es abordado por Demoy y Ferme (2011), en referencia a la capacidad en la organización social que se manifiesta como posibilidad de hacer vida comunitaria, cuando el sujeto posee ciertas cualidades que le permiten el poder de elección.



Para Demoy y Ferme (2011), quienes tienen mayor capacidad económica, social y cultural, son capaces de decidir en donde vivir a diferencia de quien no posee esas capacidades, por lo que el no poder elegir a sus vecinos no les permite que se creen lazos solidarios con ellos; les impide construir una "vida en común" y terminan tratándose como extraños (Demoy y Ferme, 2011:191).

A diferencia de la necesidad de ciertas capacidades en el sujeto usuario de la vivienda, uno de los funcionarios entrevistados asevera que el principal generador de la organización social en la comunidad, es la solidaridad que se manifiesta a raíz del tipo de política de vivienda; cuando anteriormente la promoción de la autoconstrucción (aunque incluía ciertas deficiencias) generaba el rasgo que fomentaba esa cooperación motivando la solidaridad comunitaria, mientras que en el modelo actual de política de vivienda social afiliada, la adjudicación unitaria del inmueble completo (terreno y construcción) al beneficiario le propicia el individualismo y por ello se inhibe el lazo social comunitario.

...más que decir un modelo neoliberal (de la vivienda social afiliada), yo diría que es un modelo colectivista contra individualista. O sea, el modelo (de vivienda social afiliada) del pie de casa es un modelo individualista que rompe con la solidaridades; incluso también se da mucho: "oye vamos a vaciar la placa", y entonces oye...pos todos los vecinos: "yo te ayudo la semana que viene a vaciar la...tu casa", entonces había una serie de ventajas en cuanto a la estructuración social, que hoy extrañamos [8.4FUNCIONARIO-1: 913-926] (...) La vivienda informal, la de autoconstrucción, que se hizo durante décadas, no tenía servicios, y entonces eso generaba un problema de higiene, un problema de salud, y otras cosas...Ee...aunque tenía una contraparte, que facilitaba, o favorecía a la organización social ¿verdad? Ésa era un aspecto positivo que tenía la autoconstrucción, pero bueno [8.4 FUNCIONARIO-1: 290-300] (...) a bueno, y el otro tema que puede influir mucho (la política de vivienda social afiliada en el bienestar social), pero que desgraciadamente no lo hace, es en el aspecto de, de la organización social, de la vida comunitaria, de las posibilidades de recreación [8.4FUNCIONARIO-1: 305-314] (...) (los urbanistas) criticamos, que no se ha logrado tener una política de vivienda, pero yo llamaría una: "política urbana de vivienda", que garantice un espacio público y un espacio colectivo de calidad [8.4 FUNCIONARIO-1: 316-321] (...) Entonces ahí, interviene negativamente (la política de vivienda), porque no se ha logrado (la vida comunitaria). Y vaya, yo fui Secretario de Desarrollo Urbano ee...[Risas], éste no, no...es un "mea culpa" también [8.4FUNCIONARIO-1: 327-333] (...) pero quizás lo que es más trascendente de esta comparación (vivienda social afiliada en pie de casa contra la autoconstrucción de Fomerrey), es que en el modelo de la autoconstrucción, se fortalecía mucho la comunidad. O sea, éste...Oye: "ay que irle a pedir al municipio que nos pavimenten la calle"...Y ese acto (de petición comunitaria), que puede ser justo o injusto, pero ese acto obligaba a que la gente de la calle se conociera, se pusiera de acuerdo y se organizara, y se estructurara [8.4FUNCIONARIO-1: 898-912]

Aunque en los testimonios de los sujetos entrevistados en las colonias del estudio se presentan opiniones encontradas, en general los usuarios de vivienda manifiestan que la mayoría de sus vecinos son amables y colaboradores, mientras que algunos de ellos no lo son. Los motivos mencionados de manera consistente para clasificar la colaboración entre los vecinos son tres: que en su momento se han organizado para hacer las peticiones necesarias para su colonia frente a las autoridades correspondientes; que se cuidan los niños entre sí; y que se han apoyado con la despensa, así como con algún pequeño préstamo en efectivo para alguna urgencia.



En algunos testimonios, el usuario de vivienda entrevistado fue más preciso al relatar el evento que determina la cooperación entre vecinos, como los casos de la colonia Serranías 1er. Sector.

Ee... Bueno. En ese aspecto, nos apoyamos en las noches. Cuando se oye ruido, cuando hay anomalías o algo así, pues tenemos los... números de los (teléfonos) celulares de los vecinos, los vecinos tienen el mío. Cualquier cosa, pues para que los malitos ¿no? vean, y luego que andan ahí de vagos, vean como... O sea, en qué forma los está uno (observando) ¿verdad? Pero ahorita, en este momento, no hemos hecho eso... pero si siguen en esas anomalías; sí siguen así, pues no va a quedar otra alternativa más que hacerle eso (denunciarlos) (...) aja sí, el contacto existe [8.4PETRA: 1015-1052/Serranías]

...sí (son cooperativos los vecinos), porque hace ¿qué? ¿No se que serán ...? Yo creo que el año pasado, no sé; Septiembre-Octubre, se me incendió atrás (el patio), por la lavadora, no sé (que pasó). Se me encendió y yo estaba completamente dormida [risas] que ni... el aire y todo y mi hermana: "Lily, Lily" (me gritaba) y yo: "¿por qué me gritas?". Y había vecinos arriba de mi casa echando agua (...) le digo yo, mira, yo toda dormidota y incendiándoseme allá atrás todo el ... Si, vinieron hasta los bomberos (...) si, le dije y gracias a todos, o sea los vecinos de aquí de la colonia, vinieron de enfrente y demás allá. Digo, qué curioso, Dios me ayudó, porque los domingos normalmente, todos salen. Y sí me he dado cuenta, todos los vecinos salen (el fin de semana)...y era Domingo, y en la tarde. Se metieron (los vecinos a mi casa), me cerraron el gas y yo...dormida. Yo estaba adentro [risas] dormida. Mi esposo andaba con su mamá, con mis hijos. Nomás ella [la hija que la acompaña en la entrevista] y yo estábamos igual (dormidas). Y los demás hijos, y mi esposo andaban con su mamá (de mi marido). Este eh...y yo dormidota [8.4LIDIA: 902-990/Serranías]

Correspondiente a los testimonios de los usuarios de vivienda entrevistados en su relación con la teoría de Demoy y Ferme (2011), así como el argumento del funcionario público entrevistado; las capacidades socioculturales y económicas para elegir donde vivir, y el grado de solidaridad generado por la autoconstrucción, no le han sido necesarias a los usuarios de vivienda entrevistados para lograr los lazos sociales con los vecinos para vivir en comunidad de manera solidaria, con base a la evidencia del terreno.

Esta investigación ha encontrado en función de los testimonios que el rasgo más trascendente que coarta la organización social comunitaria, es que a pesar de que los vecinos se organizan de manera solidaria para hacer manifestas sus peticiones a la autoridad municipal, ésta en todos los casos ha hecho caso omiso de dichas solicitudes. En los testimonios de los moradores invariablemente se manifiesta que a medida de que su organización vecinal intenta que la autoridad actúe para atender sus necesidades, y dicha atención no se ejecuta, la unión comunitaria se va deshaciendo hasta desaparecer.

A fin de confirmar su pertinencia, ésta investigación recolectó de los testimonios de los usuarios de vivienda algunas de esas peticiones y se constató que dichas solicitudes son legítimas y procedentes; visto desde la perspectiva de las necesidades mínimas que requieren los habitantes de las colonias. Las peticiones se pueden resumir como carencias en: necesidad de seguridad pública, garantía en atención de las fallas que ha dejado la constructora en las viviendas o falta en el equipamiento que ésta prometió a los moradores, y la construcción de un retorno para el acceso seguro a una de las colonias del estudio.



Con el análisis expuesto, se determina que existe en todas las colonias del estudio el ánimo de unión de forma solidaria entre los vecinos que impulse a las mejoras en su vida comunitaria, pero el motivo de su desaparición no es el rompimiento de las relaciones entre la unión de los vecinos, sino la desatención constante de parte de las autoridades municipales a sus peticiones. Con lo que también se determina que las viviendas analizadas en el presente estudio proveen la apropiada comodidad externa (sub categoría 8.4) requerida en el modelo de habitabilidad propuesto por Landázuri y otros (2004), exclusivamente en la que se produce entre los vecinos, con excepción de la que debería proveerse por medio de la atención de la autoridad a las necesidades de la colonia.

### *Resumen de la categoría 8. HABITABILIDAD SUBJETIVA*

En lo correspondiente a la privacidad interna (sub categoría 8.1), donde el estudio elaborado por Landázuri y otros (2004) especifica que para lograrlo los habitantes de la vivienda experimenten un sentido de identidad, libertad, pertenencia y orgullo hacia el hogar, esta investigación determina con base a los testimonios de todos los entrevistados (usuarios y funcionarios) que es necesario que toda vivienda social afiliada cuente en su equipamiento con un mínimo de dos recamaras formales que contengan la instalación de una puerta y un closet, los cuales le brinden la seguridad de aislamiento y privacidad necesarios a sus moradores.

Con base en el mismo estudio donde se especifica que los ocupantes de la vivienda obtendrán la privacidad externa (sub categoría 8.2), en tanto que logren ejercer el control en la interacción deseada con sus visitas, invitados y extraños; esta investigación ha encontrado con base en los testimonios, que los usuarios de vivienda no ejercen ningún control en la interacción que exige el estudio mencionado, con lo que se determina que los sujetos entrevistados no gozan de la privacidad externa requerida.

El principal agente de convivencia mencionado en las entrevistas fueron los vecinos, de lo que se deduce también con base a los detalles recolectados en los testimonios y en los planteamientos de un funcionario público entrevistado, que en las colonias Portal de Santa Rosa y Serranías 1er. Sector, un factor que coarta el entendimiento social entre los vecinos puede tener su origen en la mezcla de estratos socioeconómicos observados en la investigación; lo cual no ocurre en la colonia Paraje San José, en donde se evidencia un nivel más uniforme en el estrato socioeconómico, coincidente con la declaración de nulas molestias entre vecinos de los sujetos entrevistados.

Con la información presentada, es posible señalar que los moradores de vivienda social afiliada en la vivienda mínima puedan obtener mayores niveles de privacidad externa (sub categoría 8.2) si la población que compone el barrio donde viven registrara un nivel sociocultural uniforme, no con la esperanza de que se cumpliera el objetivo del control en la interacción deseada que se plantea en el estudio de Landázuri (2004), sino en el uniforme nivel esperado del comportamiento al que están habituados sus moradores.

En cuestión de que los moradores de las viviendas analizadas disfruten de una percepción del espacio interior suficiente, para considerar esa sensación benéfica como la mínima comodidad interna (sub categoría 8.3) requerida en el estudio de Landázuri y otros (2004), esta investigación ha encontrado una relación en los testimonios de los sujetos entrevistados de



mayor comodidad interna percibida entre menos miembros de familia compartiendo un espacio interior más grande, y viceversa.

Resultando que los sujetos entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector son los habitantes que cumplen el requerimiento mínimo necesario de comodidad interna; con menos miembros de familia ocupando las viviendas de mayor extensión de construcción del estudio (51m<sup>2</sup>). Los sujetos entrevistados de la colonia Portal de Santa Rosa no alcanzan el nivel mínimo requerido de comodidad interna apegado al modelo de Landázuri y otros (2004), por presentar carencia en la percepción del espacio especialmente en la alcoba, y los sujetos que experimentan una percepción del espacio en total incomodidad en el interior de su vivienda, registrado en los testimonios de la colonia Paraje San José; donde las familias más numerosas se encuentran compartiendo el menor espacio de vivienda interior (36m<sup>2</sup>).

La comodidad externa (sub categoría 8.4) mínima requerida en el mismo modelo de estudio mencionado, especifica que los moradores no experimenten niveles negativos de tensión emocional generados por estímulos provenientes del exterior de la vivienda en forma de ausencia de orden o tranquilidad. A lo que Demoy y Ferme (2011), añaden que la factibilidad de elección del lugar donde vivir y con quien compartir el vecindario, proviene principalmente de la capacidad económica y sociocultural del usuario de vivienda; asimismo un funcionario público entrevistado asegura que la política de vivienda social anteriormente incluía el uso de la autoconstrucción, que aunque aportaba carencias, contenía la ventaja de propiciar la organización social y con ello la solidaridad a diferencia de la actual que al adjudicar al beneficiario con terreno y construcción completa, resulta individualista en el usuario.

En función del análisis de los testimonios al respecto de la comodidad externa (sub categoría 8.4), proveniente principalmente de la posibilidad de la vida comunitaria entre los sujetos entrevistados y sus vecinos, esta investigación ha encontrado que las capacidades socioculturales y económicas para elegir donde vivir, y el grado de solidaridad generado por la autoconstrucción, no le han sido necesarias a los usuarios de vivienda entrevistados para lograr los lazos sociales necesarios con los vecinos para vivir en comunidad de manera solidaria.

Con la investigación se encontró un dato proveniente del análisis de los testimonios de los entrevistados, y que indica que uno de los factores más sólidos que va mermando la unión de los vecinos hasta su desvanecimiento es la desatención constante de las autoridades municipales a sus peticiones legítimas para la colonia. En dichos testimonios, los entrevistados manifiestan que aunque los vecinos se apoyan entre sí y se agrupan para hacer patentes las necesidades de la colonia ante las autoridades correspondientes, éstas invariablemente han hecho caso omiso a sus solicitudes, con lo que la unión comunitaria se va deshaciendo hasta desaparecer.

Esta investigación determina que las viviendas analizadas en el presente estudio proveen la apropiada comodidad externa (sub categoría 8.4) requerida en el modelo de habitabilidad propuesto por Landázuri y otros (2004) principalmente por los lazos de unión solidaria que guardan los vecinos, con excepción de la parte en dicha comodidad que debería ser provista con la atención de la autoridad a las legítimas necesidades de la colonia.



### 4.3.- Respuesta a las preguntas de investigación

Con base a los resultados de la presente investigación, se procederá a dar respuesta a las preguntas planteadas en el capítulo No.2, correspondiente a las *preguntas y objetivos de investigación*.

#### Pregunta No.1

#### **¿Cuál es la orientación de las políticas de vivienda con respecto al déficit en la vivienda social afiliada en el Área Metropolitana de Monterrey, N.L.?**

El análisis de los resultados de la presente investigación arroja tres puntos medulares donde converge principalmente la orientación de la política de vivienda social afiliada en el Área Metropolitana de Monterrey, que son: *tenencia, espacio y ubicación*; presentados en la siguiente síntesis.

Respecto a la *tenencia*, aunque el argumento de los funcionarios públicos entrevistados indica que con la política de vivienda en México se colabora en el intento de proveer de un espacio propio a las familias del país para el logro de su bienestar social, la mayor parte de los usuarios de vivienda entrevistados manifestaron no poseer las escrituras de propiedad de la misma, con lo que se asume que dichos conjuntos habitacionales no puedan considerarse como desarrollos de vivienda digna según la clasificación del *Código de edificación de vivienda* de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2010), ya que tampoco cumplen el requerimiento de los indicadores complementarios de vivienda —relativos a la tenencia— estipulados en la *Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México* del Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social [CONEVAL] (2010).

A partir del cambio en las tasas de interés aplicadas a los créditos para vivienda de interés social; de preferenciales a las complementadas con recursos de la banca y sociedades de financiamiento (Villavicencio y Durán, 2003) —las cuales como requisito deben ser superiores a los de la inflación vigente (Bolis, 2004)—, el término de "vivienda de interés social" resulta inoperante en la actualidad. Dichas modificaciones han provocado que los usuarios de vivienda entrevistados experimenten dificultades en el sostenimiento de sus créditos, al percibir ingresos insuficientes e inconsistencia en conservar un empleo en el sector formal de la economía en México.

Esta insuficiencia en el ingreso de las familias en México hace cuestionar el testimonio de los funcionarios públicos entrevistados, cuando aseguran que uno de los objetivos de la política de vivienda social en el país es que los ciudadanos que tienen baja percepción económica alcancen el acceso a los créditos de vivienda social afiliada.

En lo referente al *espacio*, ésta investigación encontró que no existe una legislación en México que determine un mínimo espacio específico requerido para la construcción de vivienda social afiliada; argumento que coincide con la opinión de los funcionarios públicos entrevistados. Aunque además ellos aseveran que si los usuarios experimentan insuficiencia en el espacio —hacinamiento— se debe a la cohabitación de más de un hogar en la misma vivienda —entendiendo como "déficit" al número de hogares sin vivienda según el *Consejo Nacional de Fomento a la Vivienda* [CONAFOVI] (2012)—, o que la familia nuclear habitante tiene muchos



hijos, por lo que si éste último es el caso, la familia debería esperar para adquirir un crédito de una vivienda de mayores dimensiones para cubrir sus necesidades de espacio.

En la muestra investigada, solamente una familia nuclear cohabitaba con su familia extendida –lo que determina la baja existencia de déficit– y en el 46.15% de las viviendas analizadas la familia nuclear habitante se componía de 5 o más miembros compartiendo el espacio interno de la casa, donde los testimonios de sus habitantes coincidieron en aseverar que el espacio era insuficiente para sus actividades básicas. Esto certifica que la causa en la insuficiencia del espacio interior de las viviendas analizadas no se debió a la cohabitación con la familia extendida, o a la presencia de varios hogares en una misma vivienda (déficit), sino a la percepción del espacio insuficiente que experimentaba la familia nuclear que la habitaba.

El haber encontrado que casi la mitad de las familias entrevistadas (46.15%), contaba entre sus miembros a 5 o más personas, lo cual superaba el promedio de 3.93, del registro de habitantes por vivienda en México (INEGI, 2010b); aunado a los testimonios de posesión de la vivienda, de carácter mayormente *emocional* que *racional*; la declaración de la insuficiencia del espacio en la vivienda; y que los moradores no hayan aumentado el espacio construido de su vivienda después de cinco años de su uso, dejan ver que los habitantes de las viviendas analizadas dadas sus necesidades inmediatas de familia y tenencia de un espacio para vivir, no pudieron escoger esperar más tiempo para adquirir una vivienda de mayores dimensiones que se adecuara a sus necesidades específicas e incluso después de varios años transcurridos, económicamente les ha sido imposible adecuar el espacio a sus necesidades, a diferencia de la recomendación de uno de los funcionarios en razón de esperar por lo adecuado.

En cuanto a la *ubicación* de la vivienda social afiliada en la política de vivienda en México, aunque en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León" se estipula la cesión gratuita al municipio del 17% del área vendible o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, como reserva para equipamiento urbano (Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL], 2012), los funcionarios públicos entrevistados declararon que a causa de que los constructores de los desarrollos de vivienda social afiliada aprovechan los "vacíos" en materia de ley; que la vigilancia de la autoridad en el uso de las reservas territoriales para equipamiento urbano es escasa; y que la ley le permite a los municipios la autorización de los fraccionamientos, se provoca la carencia en el equipamiento urbano mínimo necesario para el buen desarrollo de la calidad de vida de los usuarios de vivienda en dichos fraccionamientos.

Para los funcionarios en cuestión, la deficiencia en la *movilidad* en esas colonias viene en consecuencia de librar las grandes distancias que los usuarios tienen que recorrer para llegar a sus destinos cotidianos. En opinión de ellos, una manera de afrontar el problema es el intentar abaratar el transporte masivo y la correcta densificación de esos desarrollos habitacionales.

En resumen, la orientación de la política de vivienda social afiliada en el Área Metropolitana de Monterrey está dirigida principalmente a eliminar el déficit de vivienda con la finalidad de cada hogar posea su propia vivienda, pero lograr que las familias obtengan su título de propiedad se ha dificultado, en parte por la escasa percepción económica de los beneficiarios; motivo por el cual también la política de vivienda social afiliada ha dirigido su esfuerzo a construir la vivienda unifamiliar en espacios muy reducidos para que el ingreso del beneficiario alcance para su pago, pero el alto promedio de miembros en la familia nuclear que la habita



hace que sus ocupantes sensibilicen la imposibilidad de adecuar el espacio a sus necesidades primordiales, con lo que dicha vivienda no les proporciona el bienestar adecuado.

Otro problema relacionado con la búsqueda del abaratamiento de la propiedad ha sido el buscar los terrenos de precio más accesible para construir la vivienda social afiliada, con lo que se busca la ubicación de los desarrollos habitacionales hacia la periferia de la ciudad y con ello la necesidad para los usuarios de la vivienda de librar enormes distancias de recorrido para sus actividades diarias. Además los constructores aprovechan los "vacíos" en materia de ley y la escasa vigilancia de la autoridad en cuestión de equipamiento urbano para limitar la sesión de la tierra al municipio, con lo que se provoca la carencia en el debido equipamiento urbano mínimo para el buen desarrollo de la calidad de vida de los usuarios de vivienda en dichos fraccionamientos.

## Pregunta No.2

### **¿Las políticas de vivienda apoyan al bienestar social en el Área Metropolitana de Monterrey, N.L.?**

Esta investigación ha encontrado que apegándose a la medición propuesta por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL] (2011), existe hacinamiento en los moradores de todas las viviendas de la colonia Paraje San José y en una sola vivienda en cada una de las otras dos colonias de la muestra en la presente investigación. Se ha descubierto que existe una relación entre; el tamaño de las viviendas, su ubicación, la necesidad de autoconstrucción y la falta de participación de la autoridad municipal. La unión de esos factores, provoca un significativo efecto negativo en el bienestar social de los usuarios de la vivienda social afiliada según el resultado de la presente investigación.

La ubicación de las viviendas del análisis no propicia el bienestar en la salud de las familias que las habitan porque se encuentran en lugares contaminados, zonas de peligro y contiguos a focos de infección. Pero además la ubicación, adjunta a los otros factores mencionados, potencia el surgimiento de problemas dentro del núcleo familiar de los moradores de vivienda y la sociedad en general, como se describe a continuación.

Los testimonios de los usuarios indicaron una fuerte falta de seguridad externa debido a la casi nula atención de vigilancia por parte de las autoridades municipales. Vecinos entrevistados en las colonias del estudio al igual que un funcionario entrevistado, coincidieron en declarar que una de las causas del vandalismo presente en los desarrollos habitacionales surge desde los mismos habitantes dentro de la colonia a manera de pandillas; cuando la política de vivienda ha alejado a los desarrollos habitacionales de los lugares de trabajo de los padres de familia, con lo que la dificultad de la supervisión directa a sus hijos durante el día ha permitido que esos niños se críen como "hijos de la calle", evolucionando a conductas antisociales que desembocan en vandalismo; argumento que concuerda con el modelo propuesto por Landázuri y otros (2004).

Sumando que no existe una legislación que especifique los límites mínimos en el espacio para la vivienda social afiliada unifamiliar al resultado de este surgimiento de conductas vandálicas provenientes de los hijos de los moradores de dichas viviendas, es posible deducir



que la falta de capacidad del espacio y la funcionalidad interior de las viviendas influye negativamente en la seguridad externa de las propias colonias, en la familia y en la sociedad.

Ante la falta de espacio interno, los testimonios de los usuarios entrevistados indicaron la imperiosa necesidad de que la vivienda cuente con un mínimo de dos recamaras; dato que se solidifica con el análisis de habitabilidad subjetiva según el modelo de Landázuri y otros (2004). A partir de los resultados de la presente investigación (Capítulo No.5) se determina que para que la vivienda social afiliada provea la adecuada privacidad interna a sus habitantes se requiere que toda vivienda cuente con un mínimo de dos recamaras formales que contengan la instalación de una puerta de acceso y un closet, los cuales le brinden la seguridad de aislamiento y privacidad necesarios a sus moradores.

En lo correspondiente a la comodidad interna dentro del análisis de habitabilidad subjetiva, el factor más importante para lograrlo es que las viviendas de menor extensión en metros cuadrados construidos sean ocupadas por las familias menos numerosas y viceversa. En ésta investigación solamente las familias compuestas por 3 miembros de familia habitando un espacio de construcción total de 51m<sup>2</sup> de vivienda resultaron con la correcta percepción de comodidad interna, lo que se resume a un promedio necesario de 17m<sup>2</sup> de construcción por persona en la vivienda.

Uno de los funcionarios entrevistado opinó que debido a los altos niveles de pobreza en México, resulta imposible proveer al beneficiario de vivienda social afiliada unifamiliar con una casa totalmente terminada, por lo que consideró viable que con el tiempo la familia usuaria amplíe la vivienda en función de las recamaras necesarias y su espacio interior por medio de la autoconstrucción.

Esta investigación encontró que algunos sujetos habitantes entrevistados ocupantes de las viviendas, no poseen los conocimientos técnicos estructurales necesarios para construir en segundo piso con seguridad, dado que la constructora edificó la losa de sus casas (en primer piso) para la exclusiva función de azotea, con lo cual no es posible construir un segundo piso sin añadir elementos de refuerzo que permitan utilizar la losa original como un entrepiso; dato que los sujetos habitantes entrevistados ignoraban por completo. Adicionalmente, otro funcionario entrevistado aseguró que la capacidad económica de los beneficiarios de un crédito de vivienda social afiliada posiblemente no les permite realizar los pagos periódicos del crédito y ahorrar para ampliar su vivienda con autoconstrucción al mismo tiempo, lo cual concuerda con los testimonios de los usuarios de vivienda entrevistados y la observación de terreno.

Se corrobora con dichas observaciones que es necesario que el usuario de la vivienda posea conocimientos estructurales de construcción antes de ejecutar labores de autoconstrucción en su vivienda y que les resulta muy difícil ahorrar para la autoconstrucción al estar pagando su crédito, por lo que las casas provenientes de la política de vivienda social afiliada deben construirse con la extensión de área suficiente que no requiera ampliaciones; y además, que si es imprescindible que se entreguen en "pie de casa", cuando los desarrolladores de vivienda social afiliada ofrezcan en venta viviendas "preparadas para crecer", deberían acompañar el argumento con los atributos técnicos que adviertan de la capacidad estructural que ostentan las viviendas que han construido, para apoyar técnicamente las futuras adecuaciones que sus beneficiarios puedan ejercer mediante el recurso de la autoconstrucción.



Uno de los funcionarios públicos entrevistados aseguró que los constructores dedicados al desarrollo de vivienda social afiliada siempre buscarán obtener los mejores rendimientos de su inversión pero respetando las normas y leyes que se le imponen, con lo que consideró que si las viviendas presentan deficiencias en su construcción es porque se necesitan mejores normas y leyes para corregir esos errores.

En lo correspondiente a la vida comunitaria en la colonia, en ésta investigación se encontró que la comodidad externa que experimentan los usuarios de la vivienda social afiliada analizada proviene principalmente de la posibilidad de hacer vida comunitaria entre los sujetos entrevistados y sus vecinos. Asimismo, para la privacidad externa es deseable que los moradores del desarrollo habitacional de vivienda social afiliada no se compongan de una mezcla de diferentes estratos socioeconómicos, dado que esta investigación encontró con base en los testimonios que los usuarios de vivienda que un factor que coarta el entendimiento social entre los vecinos puede tener su origen en esa mezcla.

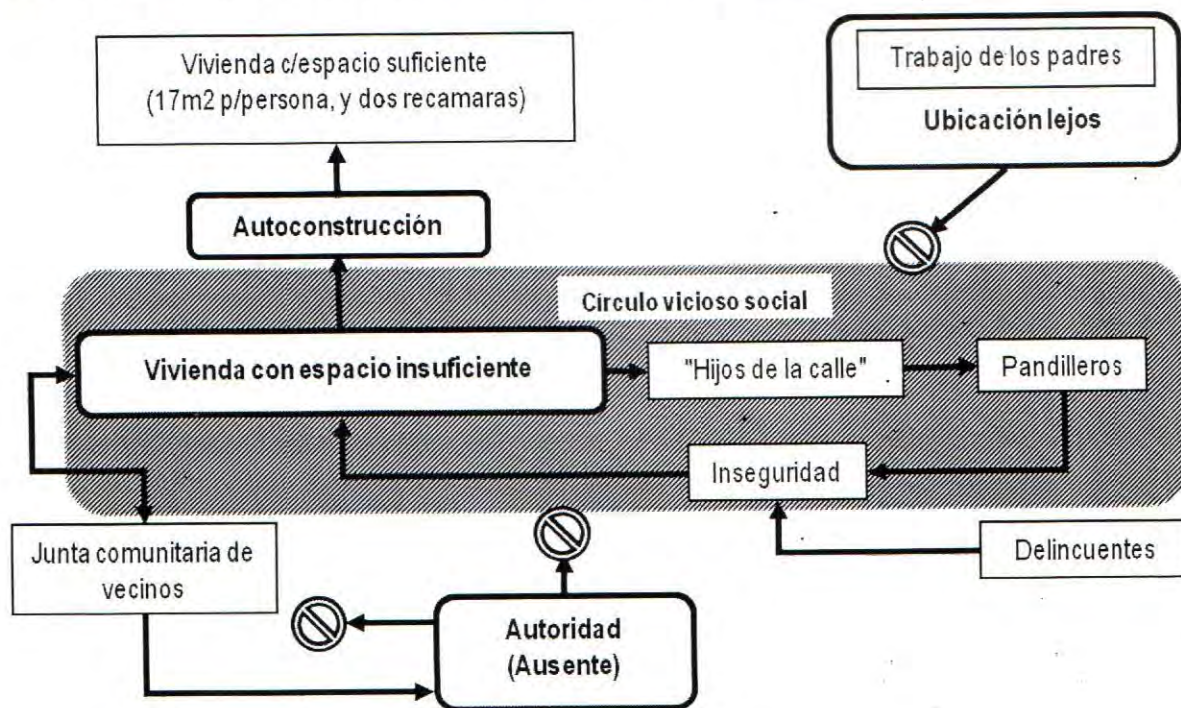
Se descubrió que los moradores de las viviendas en estos desarrollos se apoyan entre sí y se agrupan para mejorar su comunidad, pero uno de los factores más sólidos que va mermando la unión de los vecinos hasta su desvanecimiento es la desatención constante de las autoridades municipales a sus peticiones legítimas de las necesidades de la colonia.

En resumen, las políticas de vivienda social afiliada no apoyan al bienestar social en el Área Metropolitana de Monterrey. Por el contrario, esta investigación ha encontrado que se crea un "círculo vicioso social" que inicia con el insuficiente espacio interno en la vivienda social afiliada unifamiliar que ocasiona la expulsión de los hijos de familia a la calle, lo que aunado a la lejana ubicación del sitio de trabajo deja a los padres de familia en la imposibilidad de supervisar la educación de sus hijos, convirtiéndose en "hijos de la calle" y su evolución en conductas antisociales como el pandillerismo. El bajo ingreso económico de las familias acreedoras al crédito les imposibilita el realizar sus pagos y al mismo tiempo ahorrar para la adecuada ampliación interna del espacio en su vivienda; y la nula participación de las autoridades en la atención de las legítimas demandas de la colonia, así como la prevención de la seguridad para afrontar la delincuencia, cierran el *círculo vicioso social* que se forma a consecuencia de los factores mencionados.

En la figura No.9 se presenta un esquema del círculo vicioso social descrito, que tiene su origen en el insuficiente espacio de la vivienda social afiliada que se construye mediante la política de vivienda social en México.



**Figura No.9: Esquema del *Círculo vicioso social* en la política de vivienda social afiliada**



Fuente: elaboración propia

La figura No.9 permite apreciar el *círculo vicioso social* que se genera con el espacio insuficiente en la vivienda social afiliada expulsando a los hijos de la familia, que al no ser supervisados por sus padres atingentemente, les conduce como "hijos de la calle" a conductas antisociales que derivan en pandillerismo para ser parte de la propia inseguridad que se vive en sus colonias de residencia y otras poblaciones vecinas.

A partir del esquema propuesto, la presente investigación determina la necesidad de un diseño en las acciones de la política de vivienda social afiliada en los cuatro factores clave de ese *círculo vicioso social* que son: 1) la insuficiencia en el espacio de la vivienda social afiliada unifamiliar; 2) la gran distancia que guarda la ubicación de los desarrollos de vivienda social afiliada hacia los lugares de trabajo de las familias habitantes; 3) la necesidad de autoconstrucción para lograr la dimensión adecuada en la vivienda; y 4) la pertinente intervención de la autoridad en materia de atención a las necesidades de las colonias y hacer frente a la delincuencia.



## Capítulo 5.- CONCLUSIONES

Esta investigación destaca que mientras la orientación de la producción, ubicación y diseño de la política de vivienda social afiliada en México obedezca únicamente a la posibilidad del ingreso económico como guía para el alcance de lo que se puede ofrecer a los ciudadanos beneficiarios de dicho bien inmueble, el resultado no será la vivienda que provea de bienestar social a los usuarios de la misma.

Se previene también que con el actual esquema de producción de la política de vivienda social afiliada en México, se crea un *circulo vicioso social* que tiene su origen en la insuficiencia del espacio interior de la vivienda unifamiliar, el cual deriva en problemas en el país desde el núcleo familiar hasta el resto de la sociedad.

Para enfrentar el costo económico y social provocado por el círculo vicioso explicado, esta investigación propone que la vivienda social afiliada unifamiliar se construya en un rango mínimo de 61 a 78m<sup>2</sup> de construcción (vivienda VITAL), considerando 17m<sup>2</sup> aproximadamente por persona ocupante de la familia y con un mínimo de 2 recámaras que tengan una puerta formal de acceso y ropería cada una. Que "no" se tenga contemplado para éste tipo de vivienda la autoconstrucción, en el entendido de que la vivienda puede utilizarse tal como se entrega a su beneficiario para utilizarla de manera permanente sin requerir ningún tipo de modificación o ampliación.

Que la autoridad municipal tenga un papel activo en la atención de las uniones comunitarias de vecinos para atender atinentemente tanto sus legítimas demandas de equipamiento urbano y servicios, como las de cobertura de seguridad. Asimismo, que la autoridad municipal asegure y audite consistentemente la instalación del equipamiento urbano que requieran los fraccionamientos conforme a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Social [SEDESOL] incluidos en los "Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables" de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], (2008b).

Se destaca la importancia en las precisiones de la acción de la autoridad municipal apoyados en el resultado de la consistencia teórica, en donde los primeros lugares en importancia en relación al bienestar social lo obtuvieron las categorías de habitabilidad subjetiva y objetiva, en su relación con los indicadores de la unión comunitaria vecinal y la violencia e inseguridad que se vive en las colonias del estudio.

Se recomienda que el lugar de trabajo de los padres de familia en la vivienda social afiliada se encuentre lo más cerca posible de la ubicación de su casa para que éstos se puedan encargar de la supervisión de sus hijos, y que las casas sin habitar en los desarrollos habitacionales de éste tipo de vivienda no sean objeto de reubicaciones o algún tratamiento similar de poblaciones de diferente estrato socioeconómico, para evitar con eso la "mezcla" de diferentes formas de comportamiento social que en su momento puedan causar fricciones que compliquen la unión comunitaria entre los vecinos.

Con la propuesta de las acciones necesarias para el intento de *rompimiento del círculo vicioso social* explicado en la redacción de la respuesta a la pregunta No.2 de la presente investigación, que se inicia construyendo la vivienda social afiliada con espacio interior



suficiente para las actividades de la familia que la habita a razón de lo ya explicado en el presente apartado, se espera la procuración de una fuerte unión entre vecinos en la vida comunal de la colonia apoyado en la atingente supervisión de las autoridades, para que con ello y la supervisión de los padres de familia, los habitantes de las colonias de vivienda social afiliada disfruten de la integración social necesaria en la aspiración de su bienestar social.

### ANEXO No.1.-

Sistema de categorización, sub-categorización y codificación preliminar				
Cod.	Datos del perfil	Descripción	Cod.	Sub categorías
a	Perfil personal	Datos personales, de sus antecedentes y de la posesión de la vivienda.	a.1	Personales
			a.2	Vivienda actual y anterior
Cod.	Categoría	Descripción	Cod.	Sub categorías
1	Ubicación	Información relativa a las distancias desde la vivienda hasta los servicios y equipamiento urbanos, así como las opciones de movilidad.	1.1	Dist. Servicios
			1.2	Dist. Equipamiento
			1.3	Dist. Movilidad
2	Carencia de espacio y patrimonio	Datos de tenencia de la vivienda y espacio físico disponible.	2.1	Tenencia
			2.2	Espacio objetivo: hacinamiento vivienda total
			2.3	Espacio objetivo: hacinamiento dormitorios
3	Bienestar material y físico	Asignación económica para el mantenimiento de la casa y factibilidad de la vivienda en contribución a la salud de la familia.	3.1	Mantenimiento
			3.2	Contribución a la salud
4	La habitabilidad objetiva	Cuestiones de seguridad y funcionalidad de la vivienda	4.1	Seguridad al exterior
			4.2	Funcionalidad interna
5	La personalización del hábitat	Cambios por remodelaciones o ampliaciones en el diseño original de la vivienda.	5.1	Remodelación estética
			5.2	Ampliación de espacio
6	Evitar el daño grave físicamente	Inseguridad interna de la vivienda	6.1	Fallas en la construcción
			6.2	Fallas en el uso
7	Bienestar emocional	Percepción emocional en el uso y posesión de la vivienda	7.1	Sensación de orgullo
			7.2	Sensación de decepción
8	La habitabilidad subjetiva percibida	Sensaciones de privacidad y comodidad de la vivienda	8.1	Privacidad interna
			8.2	Privacidad externa
			8.3	Comodidad interna
			8.4	Comodidad externa

### ANEXO No.2.-

Guía de entrevista usuarios de vivienda VITAL:	
Datos del perfil personal	Preguntas
Perfil personal	¿Es casada? ¿Tiene hijos?



	<p>¿Cuánto tiempo tiene de habitar la casa? (pregunta para identificar candidato)</p> <p>Cuénteme del lugar donde vivía anteriormente</p> <p>¿Cómo se vive en su casa (hombres y mujeres)?</p> <p>Hábleme de su empleo o/del empleo de su esposo</p>
<b>Categoría preliminar</b>	<b>Preguntas</b>
Ubicación	<p>Cómo siente Ud. la ubicación de su casa? (lugares importantes para usted, trabajo, escuela, iglesia, parque, etc.)</p> <p>Como se transporta la familia</p>
Carencia de espacio y patrimonio	<p>¿Ya tiene las escrituras? ¿Cuánto tiempo le falta para pagar el crédito /dificultades de pago/.....?..¿de cuantos años es el crédito?...¿Costo de la casa... ¿Cuánto se dio de enganche?, ¿de cuánto son los pagos mensuales? ¿ya siente la casa como suya?</p> <p>Cuénteme como es su casa (descripción de cómo vive físicamente sus espacios (sala, comedor, cocina, recámaras.... cuartos)....m2 de construcción?</p> <p>¿Qué tan cómodas son las habitaciones de la casa?...Baño, cocina, sala comedor, tv.</p> <p>¿Cuántas personas duermen en cada dormitorio?</p>
Bienestar material y físico	<p>¿Qué tanto mantenimiento le da a su casa?...Impermeabilización, pintura. ¿le es costoso?</p> <p>¿Qué tal está la salud aquí en la casa? ¿hay zancudos o bichos de manera frecuente?...Contagios, plagas, higiene, salud mental ¿De qué la protege?</p>
La habitabilidad objetiva	<p>¿Qué siente cuando un extraño le toca la puerta?...Puede ver quien toca la puerta de su casa sin que la vean a usted... ¿Cómo lo hace?</p> <p>¿Qué tan seguro es su barrio?...vecinos, pandillas, ladrones. ¿Qué tan segura es su casa? .....portones, rejas, candados. ¿es de horario?</p> <p>¿Qué tal los pasillos en su casa? ....ir de un cuarto a otro sin estorbarse... problemas de cruces en las circulaciones</p>
La personalización del hábitat	<p>¿Qué tal el diseño original de la casa? ¿Ha hecho alguna ampliación o remodelación?</p> <p>¿Cuál y porqué? ¿Qué más le haría?</p>
Evitar el daño grave físicamente	<p>¿Qué tan peligrosa es su casa? ¿Han tenido algún accidente provocado por la vivienda?...escaleras, pisos, cocina, patio.</p>
Bienestar emocional	<p>¿Usted y su familia sienten orgullo de vivir en ésta casa? ¿porqué?</p>



La habitabilidad subjetiva percibida	<p>¿La casa es ruidosa? ¿Le molesta?</p> <p>¿Cuénteme sobre sus vecinos?.....ruidosos, molestos, abusivos, colaboradores.</p> <p>¿Tienen privacidad entre ustedes dentro de la casa, y con los vecinos?</p> <p>¿Qué tal los espacios de cada cuarto para las actividades que ustedes necesitan?</p> <p>¿Hacen fiestas?</p> <p>¿Está preparada la casa para recibir visitas? ¿le resulta molesto o agradable?</p> <p>¿Disfruta su familia de algún espacio preferido en la casa en especial?</p> <p>¿Qué tan cómoda es su casa? ¿Cómo describiría esa comodidad?</p> <p>¿Le provoca felicidad a su familia el habitar esta casa?</p> <p>Ya enterada de que se trató la entrevista: ¿Qué me faltó preguntarle?</p>
--------------------------------------	--

### ANEXO No.3.-

Guía de Entrevista Funcionario Público:				
Nombre Funcionario.-	Función:			
Fecha:	Hora; Inicio:	Fin:	Ent. No:	Sujeto:
1. ¿Qué hace el Estado para asegurar el patrimonio de la vivienda para las familias acreedoras al crédito de interés social?	Carencia de espacio y patrimonio			
2. ¿Cuáles considera como los principales motivos por los que una familia decide adquirir un crédito de interés social?				
3. ¿En qué criterios se basa la política de vivienda en el AMM en la decisión de diseño y espacios para la vivienda de interés social?				
4. ¿Cómo interviene la política de vivienda de interés social en el bienestar social de los beneficiarios?				
5. ¿Qué opina sobre la ubicación de las viviendas de interés social en los nuevos conjuntos habitacionales? (con respecto a los lugares importantes para el usuario, trabajo, escuela, iglesia, parque, etc.)	Ubicación			
6. ¿Qué le parecen las soluciones de transporte que utilizan las familias que ocupan las viviendas sociales ubicadas hacia la periferia de la ciudad?				
7. ¿Qué opina del equipamiento urbano en los diseños habitacionales de interés social en vivienda unifamiliar?				
8. ¿Las acciones de vivienda de interés social provenientes de la política social, solucionan los problemas del déficit habitacional?	Bienestar material y físico			



9. ¿Qué me comenta de los constructores en su participación en la vivienda de interés social? ¿En cuanto al precio, calidad, bienestar social?	
10. ¿Qué le significa al habitante de la vivienda de interés social el adquirir su vivienda construida en "pie de casa"?	
11. ¿Qué opina de la política de interés social en el modelo neoliberal?....no acceso a crédito con menos de tres salarios mínimos.	
12. ¿La familia que posee una vivienda de interés social, puede darle el mantenimiento adecuado económicamente?...Impermeabilización, pintura. ¿le es costoso?	
13. ¿Qué medios utiliza el gobierno federal y estatal para ser sensible a las necesidades de vivienda adecuada para la población?	<b>La habitabilidad objetiva</b>
14. La ONU, CONAVI y otras instituciones consideran hacinamiento cuando 2.5 o más personas comparten el mismo dormitorio ¿Qué le parece que el Estado puede hacer para enfrentar ese problema para las viviendas que lo tienen?	
15. ¿Cómo podría mejorarse el diseño de la vivienda de interés social en el AMM?	<b>La personalización del hábitat</b>
16. ¿La vivienda social mínima y su ubicación favorecen la salud de las familias que la ocupan? ¿De qué las protege?	<b>Evitar el daño grave físicamente</b>
17. ¿El habitante de una vivienda mínima de interés social debe sentirse seguro y protegido?	
18. ¿La política de vivienda de interés social en general promueve la unión entre los vecinos?	<b>Bienestar emocional</b>
19. ¿Qué le parece la privacidad entre los habitantes de la casa, y los vecinos en los desarrollos de vivienda de interés social?	
20. ¿Qué opinión le merecen los diseños de vivienda de interés social que se encuentran entre los 36 y los 60 m2 de construcción?	<b>La habitabilidad subjetiva percibida</b>
21. Ya enterado de que se trató la entrevista: ¿Qué me faltó preguntarle?	



## BIBLIOGRAFÍA:

- Adelantado, J. "Parte IV. La política como producción de bienes y servicios: 6.2. Las políticas sociales", de Sitio web de la Universidad de Salamanca: área de ciencia política y administración:[en línea]:<http://campus.usal.es/~dpublico/areacp/materiales/6.2.laspoliticasociales.pdf> (página consultada el 17 de Diciembre de 2013)
- Aguilar, C.R. y Lima, M.A. (2009) *¿Qué son y para qué sirven las Políticas Públicas?*, en Contribuciones a las Ciencias Sociales, septiembre, [www.eumed.net/rev/cccss/05/aalf.htm](http://www.eumed.net/rev/cccss/05/aalf.htm)
- Alegría, T. (2010). "Estructura de las ciudades de la frontera norte". En G. Garza, y M. Sctheingart, *Los grandes problemas de México, Desarrollo urbano y regional*. México, D.F.: El Colegio de México. 259-305
- Álvarez de la Torre, G. B. (2010). "El crecimiento urbano y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas". (P. U. UAEMEX, Ed.) *Revista: Quivera. Año 11. No.2* (2), 94-114.
- (2011). "Estructura y temporalidad urbana de las ciudades intermedias en México". *Frontera norte, Vol.23, No.46.*, 91-124.
- Álvarez-Gayou Jurgensen, J. L. (2003). "Como hacer investigación cualitativa: fundamentos y metodología". México: Paidós.Deslauriers (1), J.P. (1991). *Recherche qualitative*. Montréal, McGraw-Hill éditeurs. Capítulo 1
- AMAI. (2008). "Nivel socioeconómico AMAI". *VII Reunión Nacional de Estadística (INEGI)* (págs. 1-17). Aguascalientes: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI).
- Anderson, D., Sweeney, D., y Williams, T. (1999). *"Estadística para administración, y economía: séptima edición"*. México: International Thomson Editores, S.A. de C.V.
- Aranda, J. P. (2004). *"Resumen de: el misterio del capital de Hernando de Soto"*. (COPARMEX, Ed.), de Sitio Web de COPARMEX: [en línea] <http://www.coparmex.org.mx/nuevositio/php/busquedaResultados.php?status=&xaction=&cveUser=&searchStr=&cx=010598806120114834157%3Aro2irvivlo4&cof=FORID%3A11&q=el+misterio+del+capital&sa.x=0&sa.y=0> (página consultada el 10 de Marzo de 2011).
- Aranda Vargas, G., Castillo Soto, M., y Rodríguez Félix, A. (2000). "Análisis económico de los costos de transacción del mercado de bienes raíces". *Análisis económico, Año/Vol. XV, No.031*, 137-164.
- Arteaga A., I. (2005). "De periferia a ciudad consolidada estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales". (U. N. Colombia, Ed.) *Revista: Bitácora urbano territorial. Enero-Diciembre, año/vol.1. No.9*, 98-111.



- Barbosa, Mario (2003), "Insalubres e Inmorales: alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920", *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, No. extra (7), 146 (053).
- Barcelata Chávez, H. (2012). "*Pobreza, desarrollo y política social en México: Textos de Julio Boltvinik*". Málaga, España: Eumed.net. Universidad de Málaga.
- Barranco-Espósito, C., Delgado-Toledo, M. C., Melin-Marchal, C., y Quintana-Martín, R. (2010). "Trabajo social en vivienda: investigación sobre calidad de vida percibida". *Portuaria*, Vol.10, No.2, 101-112.
- Becerra Lois, F. A., y Pino Alonso, J. R. (2005). "Evolución del concepto de desarrollo e implicaciones en el ámbito territorial: experiencia desde Cuba". *Economía, Sociedad y Territorio*, Año/Vol.5, No.17, 85-119.
- Boils Morales, G. (2003) "La vivienda en el ámbito rural". Notas: Revista de información y análisis. No.23, 42-54, INEGI, México.
- (2004), "EL Banco Mundial y la política de vivienda en México" *Revista mexicana de sociología*, Año 66, N°. 2 (abril-junio), 345-367
- (2008). "Segregación y modelo habitacional en grandes conjuntos de vivienda en México". En R. Cordera, P. Ramirez Kuri, y A. Ziccardi (Coordinadores), *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI*, 273-287. México: Siglo Veintiuno editores: UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Bolívar, T., Torres, H., Rosas, I., Díaz, J. (2012). "El intento de vivienda para todos desde el Estado venezolano". En J. Erazo Espinosa (Coord.), *Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica Vol.1*, 25-46. Quito, Ecuador: CLACSO, FLACSO Ecuador Instituto de la Ciudad.
- Burke Jonson, R. (1999). "*Examining the Validity Structure of qualitative Research*". In Milinki, Andrea K., *Cases in Qualitative Research*. Los Angeles, Pyrczak Publishing. 160-165.
- Cabrero Mendoza, E., y Gil García, C. (2010). "La agenda de políticas públicas en ciudades mexicanas durante el siglo XX: ¿cien años de soledad municipal?". *Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol.25. No.1 (73), 133-173.
- Cámara de Diputados. (2012a). "*Ley de vivienda, última reforma DOF 16-06-2011*". (Leg.XLI, Ed.), de Sitio Web del H. CONGRESO DE LA UNIÓN. Leyes federales vigentes: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/> (página consultada el 12 de Febrero de 2012)
- (2012b). "*Ley de Planeación*", de Sitio Web de la Cámara de Diputados, H. Congreso de La Unión: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/59.pdf> (página consultada el 24 de Septiembre de 2012)



- (2012c). "*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*", de Sitio Web de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión : [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf> (página consultada el 30 de Agosto de 2012)
  - (2012d). "*Ley General de Asentamientos Humanos*", de Sitio Web de la Cámara de diputados, H. Congreso de la Unión: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf> (página consultada el 9 de Noviembre de 2012)
  - (2012e). "*Ley Agraria*", de Sitio Web de la Cámara de Diputados, H. Congreso de la Unión: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13.pdf> (página consultada el 9 de Noviembre de 2012)
  - (2013). "*Ley de vivienda, última reforma DOF 26-12-2013*". (Leg.XLI, Ed.), de Sitio Web del H. CONGRESO DE LA UNIÓN. Leyes federales vigentes: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf> (página consultada el 30 de Diciembre de 2013)
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción [CMIC]. "*Convenio de colaboración para el apoyo de la vivienda económica*", de Sitio Web de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción: Vivienda y Desarrollo Urbano:[en línea] <http://www.cmic.org/mnsectores/vivienda/2008/Convenios/feb09/CONVENIO%20CEMIX%20%20-> (página consultada el 19 de Julio de 2012)
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda [CANADEVI] (2010). "*Estudio de demanda del sector vivienda en México*". Guadalajara, Jalisco. : CANADEVI- Lean House Consulting S.C.
- Carballeda, Alfredo (2002). "*La intervención en lo social. Exclusión e integración en los nuevos escenarios sociales*". Argentina. Ed. Paidós. Capítulos 1 y 2
- Casanueva, C., Díaz, A., Alvarez, N., Blum, R., Jaime, E., Katz, I., y otros. (2000). "*Vivienda y estabilidad política: reconcebir las políticas sociales*". México, D.F.: DIANA y el Centro de Investigación para el Desarrollo A.C
- Centro de estudios sociales y de opinión pública [CESOP]. "*Antecedentes en vivienda: Actualización 23 de Marzo 2006*". (Cam.Diputados, Ed.), de Sitio Web del Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP):[en línea] [http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2\\_vivienda.htm#](http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm#) (página consultada el 23 de Marzo de 2011)
- Centro de investigación y documentación de la casa [CIDOC]. "*Estado actual de la vivienda en México 2010*", de Sitio Web: Centro de investigación y documentación de la casa, A.C.: [en línea] <http://www.cidoc.com.mx/estudios.html> (página consultada el 28 de Marzo de 2011)



- (2012). *"Estado actual de la vivienda en México 2012"*, de Sitio Web del Centro de investigación y documentación de la casa, A.C.: [en línea] <http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2012/EAVM2012.pdf> (página consultada el 18 de Enero de 2013)
- Chasco Yrigoyen, C., Hernández Asensio, I., y Cano Torres, T. (2003). "Medición del bienestar social provincial a través de indicadores objetivos". *XVII Reunión anual Asepelt, Almería España*, 1-22. Almería: Asociación internacional de economía aplicada (Asepelt).
- Ciencia y Técnica Administrativa [CyTA]. *"Eventos colectivamente exhaustivos"*, de Sitio Web de la Biblioteca del Centro Argentino de Información Científica y Tecnológica (CAICYT): [en línea] [http://www.cyta.com.ar/biblioteca/bddoc/bdlibros/guia\\_estadistica/modulo\\_5.htm](http://www.cyta.com.ar/biblioteca/bddoc/bdlibros/guia_estadistica/modulo_5.htm) (página consultada el 25 de Octubre de 2013)
- Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística [CNJUR]. *"Origen de la planificación urbana"*, de de sitio Web: Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística, A.C.: [en línea] <http://www.cnjur.org.mx/docs/articulos/origen%20de%20la%20planificaci%20urbana.pdf> (página consultada el 4 de Abril de 2011)
- Comisión Nacional de fomento a la vivienda [CONAFOVI]. *"Financiamientos a otorgar por Organismos de Vivienda: ¿En qué consiste el rezago habitacional?"* (9 de Marzo 2012) de De sitio Web: CONAFOVI [en línea]: <http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos/politica-vivienda/rezago-necesidades-vivienda> (página consultada el 9 de Marzo de 2012)
- Comisión Nacional de los Salarios Mínimos [CONASAMI]. *"Tabla de salarios mínimos generales y profesionales por áreas geográficas"* ., de Sitio Web de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social: Comisión Nacional de los Salarios Mínimos: [en línea] [http://www.conasami.gob.mx/pdf/tabla\\_salarios\\_minimos/2014/01\\_01\\_2014.pdf](http://www.conasami.gob.mx/pdf/tabla_salarios_minimos/2014/01_01_2014.pdf) (página consultada el 3 de Junio de 2014)
- Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2008a). *"Programa nacional de vivienda 2007-2012: hacia un desarrollo habitacional sustentable"*. México D.F.: Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).
- (2008b). *"Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables"*. México: CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda).
- (2010). *"Código de edificación de vivienda"* (Segunda ed.). México: CONAVI.
- (2011). *"Programa anual de vivienda 2011"*. de De sitio Web: CONAVI [en línea]: <http://www.conavi.gob.mx/meta-anual-seguimiento-tren-vivienda/meta-anual-2011> (página consultada el 2 de Diciembre de 2011)



- (2012). "Guía de soluciones habitacionales" (20 de Abril 2012) de De sitio Web: CONAVI [en línea]: <http://solucionesdevivienda.conavi.gob.mx/> (página consultada el 20 de Abril de 2012)
  - (2012a). "Documentos-definiciones"., de Sitio Web de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], México: [en línea] <http://www.conavi.gob.mx/documentos/psv/definiciones-psv.pdf> (página consultada el 15 de Diciembre de 2012)
  - (2013a). "INFONAVIT: características de crédito para vivienda"., de "Sitio Web de Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). : [en línea] [http://www.conavi.gob.mx/documentos/politica/esq-infonavit\\_actualizado.pdf](http://www.conavi.gob.mx/documentos/politica/esq-infonavit_actualizado.pdf) (página consultada el 4 de Marzo de 2013)
  - (2013b). "Misión, visión y objetivos de CONAVI"., de Sitio Web de la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI: [en línea] <http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos> (página consultada el 2 de Abril de 2013)
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL] (2011). "Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México". *Realidad, datos y espacio. Revista internacional de estadística y geografía. No.3* , 36-63.
- (2010). "Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México". México: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL).
- Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda [CONOREVI]. "Página Institucional"., de Sitio Web del Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI): [en línea] <http://www.conorevi.org.mx> (página consultada el 12 de Febrero de 2012)
- Consejo Nacional De Vivienda. "Consejo preguntas"., de sitio Web: Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI): [en línea] <http://www.conavi.gob.mx/consejo/preguntas5.html#p1> (página consultada el 12 de Febrero de 2012)
- Cortés, F. (2008). "Selección no aleatoria y validez a propósito de la evaluación cualitativa de oportunidades". En F. Cortés, A. Escobar, y M. González de la Rocha, *Método científico y política social, A propósito de las evaluaciones cualitativas de programas sociales*, 59-96. México, D.F.: COLMEX.
- Creswell, J. (1994). Capítulo 9: "El procedimiento cualitativo". En J. Creswell, *Diseño de investigación. Aproximaciones cualitativas y cuantitativas* (págs. 143-171). Thousand Oaks (California): Sage Publications.
- Cruz Rodríguez, M. S. (2000). "Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". *Sociológica, Año 15* , No.42 , 59-90.



- Cuñat Giménez, R. J. (2007). "Aplicación de la teoría fundamentada (Grounded Theory) al estudio del proceso de creación de empresas". *XX Congreso anual de AEDEM: Decisiones basadas en el conocimiento y en el papel social de la empresa* (págs. 1-13). Palma de Mallorca, España: Asociación Española de Dirección y Economía de la Empresa (AEDEM).
- Demoy, M. B., y Ferme, N. D. (2011). "Fronteras internas y externas del espacio social. representaciones y condiciones objetivas. La problemática de las viviendas de interés social, la apropiación simbólica del espacio y el derecho a la ciudad". En D. Domínguez, G. Halpern, G. Rodríguez, y S. Tonkonoff (Compiladores), *Construyendo la investigación social: Artículos seleccionados de las V Jornadas de Jóvenes Investigadores del Instituto de Investigaciones Gino Germani* (págs. 187-204). Buenos Aires, Argentina: CLACSO. Instituto de Investigaciones Gino Germani/ UBA.
- De Pablo Serna, L. (2009). *"La política de vivienda en México"*. (INFONAVIT, Ed.), de Sitio Web: Crónica Legislativa: [en línea] [www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm](http://www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm) (página consultada el 4 de Marzo de 2011)
- Deslauriers, J.P. (1991). *Recherche qualitative*. Montréal, McGraw-Hill éditeurs. Cap. 1 y 2
- (2004). *Investigación cualitativa: guía práctica*. Québec, Canada: Editorial Papiro-Pereira, Colombia.
- Diario Oficial de la Federación [DOF]. *"Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006"*, de Sitio Web del Diario Oficial de la federación [DOF]: [en línea] [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=733748&fecha=29/05/2002](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=733748&fecha=29/05/2002) (página consultada el 9 de Enero de 2014)
- Díaz Llanes, G. (2001). *"El bienestar subjetivo. Actualidad y perspectivas"*. Medicina General Integral, Vol.17, No.6, 572-579
- Dirección General de Planeación y Desarrollo de Salud [DGPLADES]. *"Guía de entrevista"*, de Sitio Web de la Dirección General de Planeación y Desarrollo de Salud, Secretaría de Salud (Gobierno de México): [en línea] [http://www.dgplades.salud.gob.mx/descargas/dhg/GUIA\\_ENTREVISTA.pdf](http://www.dgplades.salud.gob.mx/descargas/dhg/GUIA_ENTREVISTA.pdf) (página consultada el 24 de Octubre de 2013)
- Discoli, C., San Juan, G., Martini, I., Ferreyro, C., Dicroce, L., Barbero, D., y otros. (2010). "Metodología para la evaluación de la calidad de vida urbana". *Bitácora Urbano Territorial*, Vol.2, No.17, 95-112.
- Di Paula, J. (2007). "Viviendo (en) la vivienda. Cambios en las normas y valores transformadores en el entorno construido". *Revista INVI (Instituto de la vivienda)*, Vo. 22, No.60, 13-36.
- Dobelstein, Andrew (1996) *"Social Welfare Policy Analysis"*. Nelson hall, Chicago



- Donati, P., y Lucas, A. (1987). "La política social en el Estado de Bienestar: el desafío de los sistemas complejos". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas [Reis]*, No.37 , 57-68.
- Encuesta Nacional sobre Uso del Tiempo [ENUT]. "*Horas semanales que los integrantes del hogar de 12 y más años dedican al trabajo doméstico, cuidado y apoyo, por tipo de actividad según parentesco y sexo*"., de Sitio Web de INEGI (Encuesta Nacional sobre Uso del Tiempo 2009):[en línea]<http://www.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/TabGeneral.aspx?s=est&c=27602> (página consultada el 21 de Abril de 2013)
- Esquivel Hernández, M. T., Maya Pérez, E., y Cervantes Borja, J. (2005). "La promoción privada y los granados conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda". *Revista electrónica: Scripta Nova. Vol.IX. No.194 (21)*. , 1-13.
- Etchegaray, A., Giraldo, F., Mejía, J., y McDonald, J. (1997). "Las reformas sociales en acción: vivienda". (CEPAL, Ed.) *Serie Políticas Sociales. Organización de las Naciones Unidas*. (No.20), Parte 1,2,3 y 4.
- Feuerman Claros, Á. G. (2002). "*Ensayo acerca del libro: EL Misterio del Capital, del autor Hernando de Soto*". (FOLIAC, Ed.), de sitio Web: En defensa del neoliberalismo: Concurso de ensayo sobre librealismo y libre mercado: [en línea] <http://www.neoliberalismo.com/EnsayoPV-01.pdf> (página consultada el 2 de Marzo de 2011)
- Fernández Núñez, L. (2006). "¿Cómo analizar datos cualitativos?". *Butlletí LaRecerca, No.6, Ficha 7*, 1-13.
- Ferreira, F., de Ferranti, D., Perry, G., y Walton, M. (2003). "*Inequality in Latin America: Breaking with History?*". Washington, D.C., United States of America: The World Bank.
- Fondo Monetario Internacional [FMI] (2007). "Globalización y desigualdad". En F. M. Internacional, *Perspectivas de la economía mundial* (págs. 153-191). Washington, D.C., Estados Unidos de Norteamérica: Fondo Monetario Internacional.
- Fondo Nacional de Habitaciones Populares [FONHAPO]. "*Programa Vivienda Digna*"., de Sitio Web del Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares. FONHAPO: [en línea] <http://www.fonhapo.gob.mx/portal/info-programas/tu-casa.html> (página consultada el 1 de Abril de 2013)
- Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda [FOVI]. "*Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda*"., de Sitio Web del FOVI: [en línea] <http://www.fovi.gob.mx/> (página consultada el 12 de Febrero de 2012)
- Fuentes G., Y., Dueñas B., N., Pérez C, J. M., Mosquera C., B., Rojas P., Y., Vitón H., E., y otros. (2010). "La aplicación de la fenomenología y la Teoría fundamentada en una



- investigación social comunitaria". *Revista Digital Sociedad de la Información*, No.21 , 1-9.
- García-Viniegras, C. R., y González Benítez, I. (2000). "La categoría bienestar psicológico, su relación con otras categorías sociales". *Medicina General Integral*, Vol.16, No.6, 586-592
- García Peralta, B. (2010). "Vivienda social 1940-1999: actores públicos, económicos, y sociales". *Revista: Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia , Vol. 3 (No.5), 34-49.
- García Vega, J. d. (2011). "Un índice de calidad de vida para México". En J. d. García Vega, y F. J. Sales Heredia (Coord's), *Bienestar y calidad de vida en México*, 113-147. México, D.F.: CESOP (Centro de estudios sociales y opinión pública).
- Garrocho, C. (1990). "Localización geográfica de los servicios de salud en un subsistema de asentamientos rurales del Estado de México: un intento de evaluación". *Estudios demográficos y urbanos*. Vol.5. No.1 , 127-148.
- Garza, Gustavo (1994) "El proceso de metropolización de Monterrey / hay que planear a largo plazo", Revista: DemoS, No. 007.
- Génova Fuster, G. (1997). "*Charles S. Pierce: La lógica del descubrimiento*". Navarra, España: Cuadernos de anuario filosófico, Serie universitaria 45. Universidad de Navarra.
- Gilbert, A. (2001). "*La vivienda en América Latina*". Washington, DC.: Banco Interamericano de Desarrollo [BID], Instituto Interamericano para el Desarrollo Social [INDES], Serie de Documentos de Trabajo I-7UE/Es.
- Giraldo Isaza, F. (2004). "*Hábitat y desarrollo humano*". Bogotá, Colombia: Cuadernos PNUD, UN-Hábitat.
- Glaser, B. G., y Strauss, A. L: (1967). "Capítulo 3: El muestreo teórico". En B. G. Glaser, y A. L. Strauss, *The discovery of grounded theory: strategies for qualitative research* (págs. 45-77). New York: Aldine Publishing Company.
- Gobierno de España. "*Ministerio de fomento, Dirección general de Arquitectura, Vivienda y Suelo*", de Sitio Web del Gobierno de España: [en línea] <http://goo.gl/D1kMpD> (página consultada el 3 de Enero de 2014)
- Gobierno del Estado de Nuevo León. (2004). "*Programa sectorial de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra 2004 - 2009*", de Sitio Web del Gobierno del Estado de Nuevo León: [en línea] [http://www.nl.gob.mx/pics/pages/programas\\_sectoriales/vivienda.pdf](http://www.nl.gob.mx/pics/pages/programas_sectoriales/vivienda.pdf) (página consultada el 12 de Noviembre de 2012)
- (2011a). "*Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey*", de Sitio Web del gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría General de Gobierno "Leyes



- reglamentos":[en línea][http://sg.nl.gob.mx/Transparencia\\_2009/Archivos/AC\\_0001\\_0008\\_0076290-0000001.pdf](http://sg.nl.gob.mx/Transparencia_2009/Archivos/AC_0001_0008_0076290-0000001.pdf) (página consultada el 27 de Septiembre de 2012)
- (2011b). "*Decreto de fomento a la vivienda*", de Sitio Web del Gobierno de Estado de Nuevo León, Secretaría General de Gobierno "Leyes y reglamentos": [en línea] [http://sg.nl.gob.mx/Transparencia\\_2009/Archivos/AC\\_0001\\_0003\\_0077611-0000001.pdf](http://sg.nl.gob.mx/Transparencia_2009/Archivos/AC_0001_0003_0077611-0000001.pdf) (página consultada el 21 de Septiembre de 2012)
- (2012). "*Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030: Proyecto para la consulta pública*", de Página Web del Gobierno del Estado de Nuevo León: [en línea] [http://www.nl.gob.mx/?P=consulta\\_2030b](http://www.nl.gob.mx/?P=consulta_2030b) (página consultada el 22 de Mayo de 2012)
- Golay, C., y Özden, M. (2007). "*El derecho a la vivienda*". Ginebra, Suiza: CETIM (Centro Europa-tercer mundo).
- González Tejeda, L. (2006). "*Economía y política de la vivienda en México*". Tesis de Doctorado, Departamento de economía aplicada, Universidad Autónoma de Barcelona.: Barcelona, España.
- Groppa, O. (2004). "*Las necesidades humanas y su determinación: los aportes de Doyal y Gough, Nussbaum y Max-Neef al estudio de la pobreza*". Buenos Aires: UCA. Universidad Católica Argentina (Instituto para la integración del saber).
- Gutiérrez Garza, E. (2003). "Desarrollo económico y contrastes nacionales". (INEGI, Ed.) *Revista de información y análisis*, No.21 , 52-61.
- (2007). "De las teorías del desarrollo al desarrollo sustentable. Historia de la construcción de un enfoque multidisciplinario". (U.A.N.L., Ed.) *Trayectorias*, vol. IX, núm. 25 , 45-60.
- Haber, P. (2009). "La migración del Movimiento Urbano Popular a la política de partido en el México contemporáneo". *Revista Mexicana de Sociología*. Vol.71 No.2 , 213-245.
- Habermas, Jürgen (2005) "Tres modelos de democracia: sobre el concepto de una política deliberativa" Tres modelos de democracia: sobre el concepto de una política deliberativa. *Polis: revista académica de la Universidad Bolivariana*, ISSN 0717-6554, N°. 10, 2005
- Held, G. (2000). "*Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*". Santiago de Chile: Serie Financiamiento para el Desarrollo No.96 [CEPAL].
- Hernández Aja, A. (2009). "Calidad de vida y medio ambiente urbano. indicadores locales de sostenibilidad y calidad de vida urbana". *Revista INVI (Instituto de la vivienda)*, Vol.24, No.65 , 79-111.
- Hernández, J., Herrera, L., Martínez, R., Páez, J. G., y Páez, M. A. (2011). "Teoría fundamentada". *Seminario: Generación de teoría*, 1-39. Maracaibo, Venezuela: Universidad de Zulia



Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., y Baptista Lucio, P. (1998). *"Metodología de la Investigación"*. México, D.F.: Mc Graw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL] (2007). *"Diario de los debates 81-LXXI"*, de Página Web del H. Congreso del Estado de Nuevo León: [en línea] [http://www.hcnl.gob.mx/trabajo\\_legislativo/pdf/debates/1956.pdf](http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/pdf/debates/1956.pdf) (página consultada el 14 de Abril de 2011)

— (2010). *"Ley de desarrollo social para el estado de Nuevo León"*, de Sitio Web del H. Congreso del estado de Nuevo León, Septuagésima tercera legislatura: [en línea] [http://www.hcnl.gob.mx/trabajo\\_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20DESARROLLO%20SOCIAL%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf](http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20DESARROLLO%20SOCIAL%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf) (página consultada el 26 de Septiembre de 2012)

— (2012). *"Ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León"*, de Sitio Web del H. Congreso del estado de Nuevo León (septuagésima tercera legislatura): [en línea] [http://www.hcnl.gob.mx/trabajo\\_legislativo/leyes/leyes/ley\\_de\\_desarrollo\\_urbano\\_del\\_estado\\_de\\_nuevo\\_leon/](http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_desarrollo_urbano_del_estado_de_nuevo_leon/) (página consultada el 14 de Septiembre de 2012)

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [INFONAVIT]. *"Perfil institucional del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores"*, de Sitio Web del INFONAVIT: [en línea] [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/Perfil\\_institucional/](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/Perfil_institucional/) (página consultada el 2 de Marzo de 2011).

— *"Productos de crédito INFONAVIT"*, de Sitio Web del INFONAVIT: [en línea] [http://www.infonavit.org.mx/infonavit\\_ampliado/asesores/mat\\_productos\\_credito.pdf](http://www.infonavit.org.mx/infonavit_ampliado/asesores/mat_productos_credito.pdf) (página consultada el 4 de Marzo de 2013)

Instituto Mexicano de la juventud [IMJUVE] (2011). *"Encuesta nacional de juventud 2010: resultados generales"*, de Sitio Web del Instituto Mexicano de la juventud: [en línea] [http://www.imjuventud.gob.mx/imgs/uploads/Encuesta\\_Nacional\\_de\\_Juventud\\_2010\\_-\\_Resultados\\_Generales\\_18nov11.pdf](http://www.imjuventud.gob.mx/imgs/uploads/Encuesta_Nacional_de_Juventud_2010_-_Resultados_Generales_18nov11.pdf) (página consultada el 21 de Abril de 2012)

Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI] (2008). *"Referencias geográficas y extensión territorial de México"*, de Sitio Web del Instituto Nacional de Estadística y Geografía : [en línea] [http://www.inegi.org.mx/inegi/SPC/doc/INTERNET/1-GeografiaDeMexico/MAN\\_REFGEOG\\_EXTTERR\\_VS\\_ENERO\\_30\\_2088.pdf](http://www.inegi.org.mx/inegi/SPC/doc/INTERNET/1-GeografiaDeMexico/MAN_REFGEOG_EXTTERR_VS_ENERO_30_2088.pdf) (página consultada el 7 de Noviembre de 2013)

— (2010). *Estadística. "Inventario Nacional de Viviendas"*, de sitio Web del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) [en línea] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/Default.aspx> (página consultada el 16 de Agosto de 2012)



- (2010a). "*Censo de población y vivienda: hogares censales*", de Sitio Web del Instituto nacional de geografía y estadística: [en línea] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/TabuladosBasicos/Default.aspx?c=27302&s=> (página consultada el 21 de Abril de 2012)
  - (2010b). "*Censo de población y vivienda: viviendas ocupadas*", de Instituto nacional de geografía y estadística: [en línea] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/TabuladosBasicos/Default.aspx?c=27302&s=est> (página consultada el 21 de Abril de 2012)
  - (2013). "*México en cifras: información nacional, por entidad federativa y municipios*", de Sitio Web del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI): [en línea] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/biinegi/default.aspx#A> (página consultada el 22 de Octubre de 2013)
  - (2013a). "*Regiones socioeconómicas de México*", de Sitio Web del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI): [en línea] <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/regsoc/default.asp?s=est&c=11723> (página consultada el 23 de Octubre de 2013)
  - (2013b). "*Estratificador del INEGI*", de Sitio web del estratificador del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI): [en línea] <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/estratificador/> (página consultada el 22 de Octubre de 2013)
  - (2013c). "*Mapas para imprimir: Nuevo León*", de Sitio web del Instituto Nacional de Estadística y Geografía: [en línea] [http://cuentame.inegi.org.mx/mapas/pdf/entidades/div\\_municipal/nvoleonmpios.pdf](http://cuentame.inegi.org.mx/mapas/pdf/entidades/div_municipal/nvoleonmpios.pdf) (página consultada el 7 de Noviembre de 2013)
- Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa [INIFED] (2011). "*Norma Mexicana NMX-R-003-SCFI-2011- Escuelas-Selección de terreno para construcción-Requisitos*", de Sitio Web del Instituto nacional de la infraestructura física educativa (INIFED): [en línea]: <http://www.inifed.gob.mx/doc/Normateca%20Capfce/nmx-r-003-scfi-2011.pdf> (página consultada el 8 de Septiembre de 2012)
- Kolb, S. M. (2012). "Grounded Theory and the Constant Comparative Method: Valid Research Strategies for Educators". *Journal of Emerging Trends in Educational Research and Policy Studies*, Vol.3 No.1. , 83-86.
- Landázuri Ortiz, A. M., y Mercado Doménech, S. J. (2004). "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda". *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, Vol. 5, No.1-2 , 89-113.
- Leal Maldonado, J. (1979). "Vivienda y sociedad". *REIS (Revista española de investigaciones sociológicas)*, No.8 , 89-102.



- López Estrada, R. E., y Deslauriers, J.-P. (2011). "La entrevista cualitativa como técnica para la investigación en Trabajo Social". *Margen. No.61* , 1-19.
- Lozano R., D. (1993). "La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?". *Ekonomiaz: Revista vasca de economía* (No.27), 40-55.
- Malhotra, N. (2004). *"Investigación de mercados: un enfoque aplicado"*. México: Pearson Educación México.
- Martínez Miguélez, M. (2006). "La investigación cualitativa (síntesis conceptual)". *IIPSI, Vol.9, No.1* , 123-146.
- (2007). *"Cómo hacer un Buen Proyecto de Tesis con Metodología Cualitativa"*., de Sitio Web del Dr. Miguel Martínez Miguélez: [en línea] <http://prof.usb.ve/miguelm/proyectotesis.html> (página consultada el 17 de Octubre de 2013)
- Mateus, Julián.R. y Brasset, David.W. (2002) "La globalización: sus efectos y bondades". *Revista: Economía y Desarrollo, Universidad Autónoma de Colombia. Vol. 1, No.1*, 65-77
- Maya Esther, CERVANTES Jorge F. y RIVAS Alfonso, (2008) "Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales. *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008"*. *Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26 al 30 de mayo de 2008.
- Maycotte, E. (2000) *"Programas gubernamentales de apoyo a la vivienda de interés social en Ciudad Juárez, Chih. su aportación en la solución a la problemática de la vivienda"*. Tesis de Maestría. Universidad Nacional Autónoma de México : Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, [s.a].
- Meyer Cosío, L. F. (1977). "La etapa formativa del estado mexicano contemporáneo". *Foro Internacional, Vol.17, No.4* (68) , 453-476.
- Monkkonen, Paavo Herbert, (2009). *The Housing Transition in Mexico: Local Impacts of National Policy*. Disertación de doctorado no publicada. University of California, Berkeley, E.U.A.
- Montoro, Ricardo (1998) "2. Fundamentos teóricos de la política social". *En Alemán Bracho, Carmen y Jorge Garcés Ferrer (coords.) Política Social. Madrid: McGraw-Hill*.
- Morse, J. M., Barrett, M., Mayan, M., Olson, K., y Spiers, J. (2002). Verification strategies for establishing reliability and validity in qualitative research. *International Journal of Qualitative Methods* 1 (2), Article 2. Retrieved DATE from <http://www.ualberta.ca/~ijqm/>



- Muxi Martínez, Z. (2010). "Revisar y repensar el habitar contemporáneo". *RIURB (Revista Iberoamericana de urbanismo)*, No.3, 4-9.
- Nieto Enríquez, R. A. (14 de Octubre de 2013). "[SEDATU] Política Nacional Urbana y de Vivienda", de Sitio Web del Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C. [CIHAC]: [en línea] <http://goo.gl/Z8OUxZ> (Recuperado el 1 de Enero de 2014)
- Nuremberg, O., Brawerman, J., y Ruiz, V. (2005). *"Evaluar para transformar: innovaciones en la evaluación de programas y proyectos sociales"*. Buenos Aires, Argentina: Pianos.
- Ocampo, J. A. (2001). "Retomar la agenda del desarrollo". *Revista de la CEPAL*, No.74, 7-19.
- Ochoa León, S. M. (2011). "Apuntes para la conceptualización y la medición de la calidad de vida en México". En J. d. García Vega, y F. J. Sales Heredia (Coord's), *Bienestar y calidad de vida en México*, 15-68. México, D.F.: CESOP (Centro de estudios sociales y opinión pública).
- Olivera, G. (2011). "Avances y limitaciones en la atención al problema de la vivienda y el suelo urbano en México. Una aproximación desde el marco jurídico-institucional". *Territorios*. No.24, 77-111.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo [OCDE] (2011). "Housing and the Economy: Policies for renovation". En OCDE, *Economic Policy Reforms: Going for Growth 2011, Capítulo 4*, 181-201. Budapest : La Organización para la Cooperación y el Desarrollo (OCDE).
- Ortiz, I. (2007). *"Política social"*. Nueva York: Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, ONU.
- Pelli, Víctor, (1995) "La integración social como objetivo de las políticas habitacionales", ponencia presentada en el *Seminario internacional Política habitacional en Argentina, reestructuración global y desarrollo sustentable*, Buenos Aires, 7, 8 y 9 de junio de 1995
- Plan Nacional de Desarrollo. (2007). *"Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012"*, de Sitio Web del Plan Nacional de Desarrollo (Presidencia de la República Mexicana): [en línea] [http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/pdf/PND\\_2007-2012.pdf](http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/pdf/PND_2007-2012.pdf) (página consultada el 18 de Agosto de 2012)
- Presidencia de la República Mexicana. *"Estructura del Gobierno Federal"*, de Sitio Web de la Presidencia de la República Mexicana: [en línea] <http://www.presidencia.gob.mx/gobierno/estructura-del-gobierno-federal/> (página consultada el 12 de Febrero de 2012)
- (2013). *"Presentación de la Política Nacional de Vivienda en México"*, de Sitio Web de la Presidencia de la República Mexicana: [en línea] <http://www.presidencia.gob.mx/articulos-prensa/politica-nacional-de-vivienda/> (página consultada el 1 de Abril de 2013)



- Procuraduría Federal del Consumidor [PROFECO] "*Ley federal de protección al consumidor*", de Sitio Web de la Procuraduría Federal del Consumidor, Gobierno Federal: [en línea] <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/113.pdf> (página consultada el 19 de Noviembre de 2012)
- Ramales Osorio, M. C. (2008). "*Industrialización por sustitución de importaciones (1940-1982) y modelo "secundario exportador" (1983-2006) en perspectiva comparada*". (EUMED, Ed.) Málaga, España: Enciclopedia y biblioteca virtual de las ciencias sociales, económicas y jurídicas.
- Ranis, G., y Stewart, F. (2002). "Crecimiento económico y desarrollo humano en América Latina". *Revista de la CEPAL*, No. 78, 7-24.
- Rawls, J. (1971). "Part one: theory". En J. Rawls, "*A theory of justice: original edition*". 3-192. Massachusetts, London, England: The Belknap press of Harvard University press Cambridge.
- Rello, F. (2001). "*Instituciones y pobreza rurales en México y Centroamérica*". México: CEPAL, Serie: Estudios y perspectivas.
- Repetto, F. (2002). *Argentina, Chile y México en la Primera Década del Siglo XXI: Las Políticas frente a la Pobreza Como Desafío de "Segunda Generación"*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (IDB).
- Ribeiro Ferreira, M. (2009). "*Familia y política social*". Buenos Aires, Argentina: Lumen-Humanitas.
- Rionda Ramírez, J. I. (2006). "Capítulo 3: La transición y su efecto". En *Reforma Institucional, conversión económica y remuneración al trabajo en México*, 44-54. México: ISBN:84-690-0667-3. EUMED.
- (2007). "*Desarrollo regional y urbano ante la reestructuración económica en México (1980-2006)*". León, Guanajuato, México: EUMED. Net (Enciclopedia y Biblioteca Virtual de las Ciencias Sociales, Económicas y Jurídicas).
- (2009). "*Orden pos- revolucionario y nueva fórmula de control político*". León Guanajuato: Material didáctico Historia Económica de México, Universidad de Guanajuato – Campus León.
- Rodríguez Alonso, R. (2011). "La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos". En A. Hernández Aja, y M. Vázquez Espí, *Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo*, 125-172. España.: Boletín CF+S, No. 47/48. [Hábitat].
- Rodríguez de Pepe, M. (2006). "*Codificación axial*", de Sitio Web denominado Exposiciones del curso de Metodología Cualitativa de Carlota Pasquali y María de Lourdes Acedo de



Bueno: [en línea] <http://invcualit.homestead.com/Exposiciones.html> (página consultada el 25 de Octubre de 2013)

- Rodríguez, L. Julio (1993) "La política de vivienda en España: Una valoración posterior a las reformas de 1991" *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, No.27, págs. 22-39
- Rojas Coll, A. (2009). "Las ciudades medias y la expansión territorial". *La Ciudad Viva*, No.1, 1-11.
- Rojas, M. (2005). "El Bienestar Subjetivo en México y su Relación con Indicadores Objetivos: Consideraciones para la Política Pública". En L. Garduño, B. Salinas, y M. Rojas, *Calidad de Vida y Bienestar Subjetivo en México*, 83-111. México, D.F.: Plaza y Valdéz.
- (2011). "El bienestar subjetivo: su contribución a la apreciación y la consecución del progreso y el bienestar humano". *Realidad, datos y espacio. Revista internacional de estadística y geografía*. No.3, 66-80.
- Sandín Esteban, M. P. (2000). "Criterios de validez en la investigación cualitativa: de la objetividad a la solidaridad". (U. d. Barcelona, Ed.) *Revista de Investigación Educativa*, Vol. 18, No.1, 223-242.
- Sartor, A. (2012). "Modelos de desarrollo" *Cátedra Ingeniería y Sociedad*. Buenos Aires, Argentina: Universidad Tecnológica Nacional. Facultad Regional Bahía Blanca.
- Scanlon, K., and Whitehead, C. (2011). "French Social Housing in an International Context". *OECD Economics Department Working Papers*, No.862, OECD Publishing, 1-31.
- Satriano, C. (2006). "Pobreza, Políticas Públicas y Políticas Sociales". *Revista MAD (Magíster en Análisis Sistemático Aplicado a la Sociedad)*, No.15, 60-73.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] "ACUERDO por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Vivienda Digna, para el ejercicio fiscal 2013"., de Sitio Web de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. SEDATU.: [en línea] [http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2013/vivienda/RO\\_VIVIENDA\\_DIGNA.pdf](http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2013/vivienda/RO_VIVIENDA_DIGNA.pdf) (página consultada el 1 de Abril de 2013).
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey [SEDUE Monterrey] (2009). "Plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2010-2020"., de Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey: [en línea] <http://portal.monterrey.gob.mx/gobierno/sedue/pdu.pdf> (página consultada el 15 de Noviembre de 2012)
- Selltiz, Claire (1965) "Métodos de investigación en las relaciones sociales", Ed. Rialp
- Silva Correia, B., Correa da Silva, M., y Magnabosco, M. (2010). "Naturaleza y ocupación del espacio urbano: Los parques de la ciudad". *Bitácora Urbano Territorial*, Vol.1, No.16, 107-120.



- Sociedad Hipotecaria Federal [SHF]. "III Convención Financiamiento Especializado en México 2011", de Sitio Web de la Sociedad Hipotecaria Federal: [en línea] <http://www.shf.gob.mx/prensa/Documents/Presentaci%C3%B3n%20JGM%20AMFE%2011%20de%20marzo%20de%202011.pdf> (página consultada el 11 de Marzo de 2011)
- Solís, P. (2007). *Inequidad y movilidad social en Monterrey*. Cap. "Del desarrollo hacia adentro" a la globalización: Monterrey entre 1950 y 2000, 53-82, México: Ed. Colegio de México, A.C., 2007.
- Stein, T. J. (2001). "Chapter 1: Social policy: an introduction". *Social Policy and Policymaking by the Branches of Government and the Public-at-Large*, 3-18. New York: Columbia University.
- Stiglitz, J. E., Sen, A., y Fitoussi, J.-P. (2009). "Report by the commission on the measurement of economic performance et social progress", de Site Web of the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress: [en línea] [http://www.stiglitz-sen-fitoussi.fr/documents/rapport\\_anglais.pdf](http://www.stiglitz-sen-fitoussi.fr/documents/rapport_anglais.pdf) (página consultada el 6 de Noviembre de 2012)
- Strauss, A., y Corbin, J. (1990). *Bases de la investigación cualitativa: técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Antioquía, Colombia: Editorial Universidad de Antioquía, (Contus).
- Taylor, S.J.; Bogdan, R. (1996). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Barcelona, Paidós. 15-27
- Tecco, C. (2008). "Capacidades estatales de gestión: desafíos pendientes". En D. Gantus, *Jornadas de investigación en ciencia política: I*", 29-38. Paraná, Argentina: UNER (Universidad Nacional de Entre Ríos).
- Torres Ramirez. J.E. (2007). *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*. Bogotá, Colombia. : Departamento Nacional de Planeación [DNP].
- Trejo, G., y Jones, C. (2000). *Contra la pobreza: por una estrategia de política social*. México: Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C. [CIDAC].
- UN-Habitat. (2003). *Rental housing; an essential option for the urban poor in developing countries*. Nairobi, Africa: ISBN:92-1-131687-1, The Housing Policy and Development Section (HPDS).
- (2005). *Tenencia de la tierra, derechos a la vivienda y género-marco nacional y urbano: México*. (UN-habitat, Ed.) Nairobi, Kenya: ONU, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- (2008). *Financing affordable social housing in Europe*. Nairobi, Kenya: UN-Hábitat.



- (2009). *"Planning Sustainable Cities"*. Sterling, VA, U.S.A.: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
  - (2011). *"Estado de las ciudades de México 2011"*. México: ONU-HABITAT (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos).
  - (2011a). *"Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean"* (Vol. 1). Nairobi, Kenya: UN-habitat.
  - (2012). *"Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe: rumbo a una nueva transición urbana"*. Brasil: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, (Habitat).
- UN-Habitat II. (1996). *"Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos"*, de Sitio Web del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat): [en línea] [http://www.un.org/spanish/ag/habitat/declaration\\_s.htm](http://www.un.org/spanish/ag/habitat/declaration_s.htm) (página consultada el 8 de Noviembre de 2012)
- (1996a). *"Programa Hábitat: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos"*. Estambul, Turquía: Un-Hábitat (Ciudades para un futuro más sostenible: documentos).
- UN Human Rights. (2002). *"Housing rights legislation"*. (UN-habitat, Ed.), de Web Site of United Nations, Human Rights: [en línea] <http://www.ohchr.org/Documents/Publications/HousingRightsen.pdf> (página consultada el 18 de Octubre de 2012)
- Villavicencio, Judith y Durán, A.M. (2003), "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas." *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146(028).
- Ward, P. (1989). *"Políticas de bienestar social en México 1970-1989"*. México: ISBN 968-39-0269-3, Ed. Nueva Imagen, 1989.
- Winter, G. (2000, March). *"A comparative discussion of the notion of 'validity' in qualitative and quantitative research"*. [58 paragraphs]. The Qualitative Report [On-line serial], 4(3/4). Available: <http://www.nova.edu/ssss/QR/QR4-3/winter.html>